



FØRRESFJORDEN

Berglytunet

15 boliger

Innhold

Velkommen til Berglytunet	05
→ Odd Hansen er Velbygd	07
→ Området	10
→ Nært det meste	12
→ Kart	14
→ Uteområder	19
→ Arkitektens redegjørelse	20
Velbygde boliger	22
→ Skreddersøm	26
→ Ditt designkjøkken	28
→ Baderom	29
→ Parker og lad bilen	30
Et borettslag	32
→ Coø	35
→ Vestbo	36
Plantegninger og utomhusplan	38
→ Plantegning R2 - tre rekkehus	41
→ Plantegning R6 - to rekkehus	49
→ Plantegning L3 - seks leiligheter	55
→ Plantegning L4 - fire leiligheter	63

Hvorfor bygge nytt?	70
Flyttegoder	72
Boligbeskrivelse	76
Salgsinformasjon	80





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Velkommen til Berglytunet

Vi i Velbygd er stolte og glade over å kunne presentere Berglytunet – et boligprosjekt bestående av rekkehus og leiligheter fra 94 til 182 kvm, like ved flotte Førresfjorden.

Med kort vei til butikk, barnehage, skoler, kulturtilbud og idrettsanlegg, er alt tilrettelagt for en enklere og tryggere hverdag – og kanskje færre tidsklemmer å håndtere.

Berglytunet blir et ideelt sted både å vokse opp og å være voksen. Her skapes det rom for gode liv og lettstelte løsninger, sånn at du kan bruke mer tid på det du faktisk vil; enten det er familie, venner, aktiviteter, turer, eller mer tid for deg selv.

Uansett hvilken boligtype du velger, kan du glede deg til gjennomgående gode kvaliteter og bra med boltreplass for deg og dine. Og når utetid står på agendaen, vil den lune, landlige og solrike beliggenheten virkelig kunne nytes til det fulle.

Velkommen til Berglytunet – et godt sted å bo, uansett hvilken alder og livsfase du befinner deg i.

Odd Hansen har alltid vært velbygd. Nå heter vi det også.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Erfaringene, kunnskapen og menneskene blir med oss videre. Det gjør også arven vår om at godt håndverk er vårt livsverk.

I over 30 år har Velbygd bygget boliger med gode bokvaliteter til fornuftige priser. Med erfaring fra 1937, og et ry og rykte bygget på verdier som kvalitet, kunnskap, samarbeid og engasjement, jobber vi hver dag for å gi kundene en god opplevelse. For den tryggeste og beste markedsføringen er en fornøyd kunde.

Med Berglytunet gleder både vi og våre samarbeidspartnere oss til å levere arbeid til toppkarakter, og bevise vår pålitelige gjennomførings-evne nok en gang. Slik at du kan flytte inn i en splitter ny bolig – med lave skuldre og høye forventninger.



Velbygd

Asbjørn Hovland

Salgssjef

+47 913 07 790

asbjorn@velbygd.no

Alle boligene får moderne arkitektur, smakfull innredning og tidsriktige løsninger.

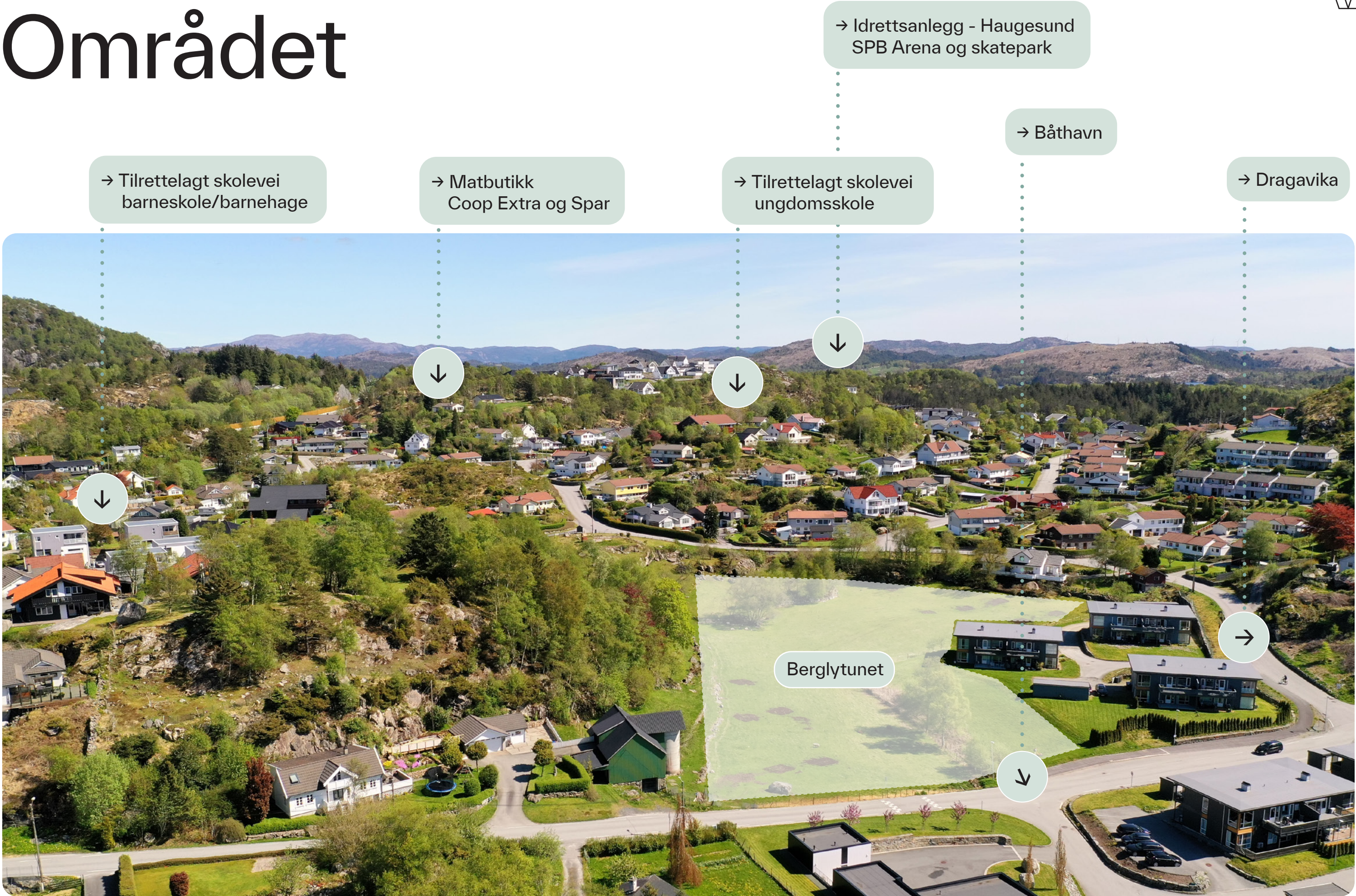


Illustrert bilde, avvik vil forekomme

- Flott opparbeidet uteområde med gangsti og sildrebekk
- Kort vei til skole, barnehage, og fritidsaktiviteter som idrettsanlegg og båthavn
- Energieffektiv vannbåren gulvvarme
- Lun, sørvendt og sentral beliggenhet
- Mange tilvalgsmuligheter - sett ditt preg på din nye bolig
- En bolig bygget med den velkjente Velbygd-kvaliteten i alle ledd
- Felles redskapsbod, ypperlig til å oppbevare hageredskaper, gressklipper, maskiner og verktøy man vil ha under tak og kunne låse inne

Lurer du på noe knyttet til kjøps- eller byggeprosess, finansiering, overtakelse eller verdivurdering av eksisterende bolig, er du hjertelig velkommen til å kontakte oss i Velbygd for opplysende svar.

Området





Nært det meste

Med beliggenhet i vakre Førre og ved idylliske Førresfjorden, vil beboerne i Berglytunet ha kort vei til en rekke flotte og ulike turalternativer.



1,9 km

Idrettsanlegg, Stegaberg IL

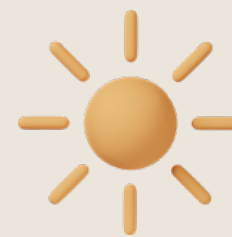
Rundt Tysvær Arena på Frakkagjerd finnes bl.a. flere flotte fotballbaner, skatepark, friidrettsfasiliteter og klubbhuset til Stegaberg IL.



4,1 km

Aksdal senter /Tysværtunet

Shoppingturen kan du ta i Aksdal senter med sine 26 butikker. Kultur og svømmetur får du i Tysværtunets kulturhus og nyoppussede badeanlegg like ved.



900 m

Førre Båtforening

Hos Førre Båtforening kan du leie båtplass. Foreningen har også eget klubbhus som foreningsmedlemmer kan leie til rabattert pris.



500 m

Førresfjorden barnehage

Hos Førre Båtforening kan du leie båtplass. Foreningen har også eget klubbhus som foreningsmedlemmer kan leie til rabattert pris.



1,5 km / 1,7 km

Skole

Barneskolen Førre skole ligger kun 1,5 km fra Berglytunet, mens skoleveien til Frakkagjerd ungdomsskole er knappe 1,7 km.



→ Lun, solrik og landlig beliggenhet

→ Kort vei til butikk, kultur, kollektivtransport og badeanlegg



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Lunt, grønt og naturskjønt...

...er bare noen av stikkordene som beskriver Berglytunet. Like utenfor boligene blir det opparbeidet flere grønne utesoner og lekeområder – et herlig sted å finne ro, eller la leken spire og det sosiale gro.

Berglytunet vil også få bygget sin helt egen akebakke – så her er det bare å glede seg til vinter og fartsfylt moro i «Berglybakken»!

Med sin sentrale og beleilige beliggenhet, får beboerne også enkel tilgang til varierte turstier og flotte naturperler. Skog, mark, fjord og fjell – løyper og opplevelser både for den turvante fjellgeiten, og den mer uerfarne killingen.

Idylliske Førresfjorden skulper mot land kun noen meter vestover, og langs fjorden finner du Dragavika badeplass, egen båthavn og brygge – ypperlig for en dukkert på varmere dager, eller for frisk fjordluft når det måtte friste.

Dagligvarebutikk finnes kun en kort bil- og sykkel tur unna, og ønsker man å dra litt lenger, er det busstopp like ved Berglytunet.

Skolebarn- og ungdommer har kort vei til henholdsvis Førre skole og Frakkagjerd ungdomsskole.

Med andre ord, er du omgitt av alt du trenger for en herlig og harmonisk hverdag.



Arkitektens redegjørelse

Berglytunet vil bli liggjande i landskapet som strekk seg nedover mot vest som er med på å gje området gode solforhold og fin tilkomst både til natur, fritidsaktivitetar og sentrale funksjonar i området.

Terrenget har mykje grøntareal, med mindre bergknausar som einingane legg seg rundt. Dette gjer at ein får naturlege skilje og le for vær og vind. Einingane er differensierte i storleik og uttrykk, og vil husa ulike aldrar og familiekonstellasjonar. Dette er med på å halda liv og aktivitet i området til ulike tider i løpet av dagen.

Det er lagt opp til nokre fine leikeområde som nyttar seg av eksisterande vegetasjon og terreng. Born får moglegheita til å klatra på berg og i trær, og ikkje berre trø på plasstøpte gummimatter – noko som er med på å motivere til eigne idear og utfolding av kreative barnesinn.

Berglytunet gir bebuarane overblikk mot vest, mykje lys og luft. Området vert ein trygg og vakker plass for unge, gamle og storfamilien.

Arkitekt MNAL
Nils Eivind Horneland
 ABO Plan & Arkitektur Stord AS



Velbygde boliger

Berglytunet får romslige, store rekkehus, samt lyse og moderne leiligheter.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Illustrert bilde, avvik vil forekomme

→ Hvitevarer inkludert

Med på boligkjøpet i Berglytunet følger en innholdsrik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, som kombiskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

→ Vannbåren varme som standard

Som standardløsning i baderom, entré og oppholdsrom. Om du ønsker det, kan du oppgradere til vannbåren gulvvarme også på øvrige rom.

→ Førsteklasses komfort

I en bolig med vannbåren gulvvarme får du tilført varme fra varmtvann som sirkulerer i rør i boligens gulv. Dette gir god og jevn varme, uten at radiatorer eller panel-/oljeovner opptar plass i rommene dine.

→ Energieffektiv vannbåren gulvvarme

→ Mange tilvalgsmuligheter



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Skreddersøm på din boligdrøm

Kjøper du bolig i Berglytunet tidlig nok i prosessen, får du muligheten til å skreddersy etter egne preferanser og personlige stil.

Kanskje du lenge har drømt om et kjøkken med helt spesielle fasiliteter, eller sett deg ut en baderomsløsning tilpasset din smak?

Eller kanskje du har falt for en spesiell farge til veggene, som gir deg energien du ønsker i eget hjem?

En enkel tilvalgsreise

Som boligkjøper får du tilgang til tilvalgsprogrammet Journey. Her vil du få en god oversikt over alle tilvalgsoptimalitetene du kan velge mellom, og kan enkelt "shoppe" på samme måte som i hvilken som helst nettbutikk. Du som boligkjøper får en mer fleksibel tilvalgsprosess, i tillegg til at dialogen med oss som boligbygger blir oversiktlig og ryddig.

Med andre ord er mulighetene mange – så lenge man er tidlig ute.

Kjøkken

Deres nye bolig i Berglytunet blir levert med et kvalitetskjøkken hvor innredning inkluderer integrerte hvitevarer som kombiskap (kjøleskap og fryser), oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn. Det legges til rette for at du som kjøper vil få anledning til å sette ditt eget preg på kjøkkenet i tilvalgsprosessen. Det vil da være anledning til å velge andre kjøkkenfronter, benkeplater, hvitevarer o.l. Det er her en forutsetning at plassering av platetopp og vask ikke endres.

Baderom

Boligens baderom leveres med lekker og funksjonell baderomsinnredning som blant annet inkluderer servantskap, vegghengt toalett i hvitt porselen, dusjdører av glass, aluminiumprofiler og moderne dusjarmatur. Dersom kjøper ønsker å foreta endringer på standardleveransen, kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger dersom en kjøper tidlig nok i prosessen. Det forutsettes at plassering av WC og vask ikke endres.

Med godt belyste baderom er det viktig med tiltalende fliser. Gulv på bad flislegges med flotte fliser. Det samme gjelder veggene i dusjsone. Dersom det er ønske om andre fliser enn de som leveres, kan dette bestilles som tilvalg hos utbygger. Vi har et stort utvalg i størrelser og farger.

Gulv og oppvarming

Det legges 3-stavs hvitlasert lamellparkett i eik i oppholdrom. På bad leveres fliser på gulv med nedsenk i dusjsone. Det leveres vannbåren varme fra bergvarme i gang, stue/kjøkken og bad. Vannbåren gulvvarme skaper et stabilt og behagelig innneklima.

Denne oppvarmingsformen har vi valgt av to hovedårsaker; Dette er en svært behagelig oppvarming som «bare er der» uten å stjele plass eller legge noen føringer for møbleringen, og at det som oftest er på føttene man først blir kald.

Vegger

Vegger behandles etter klasse K2 med skjøtesparkling og to strøk maling. Vegger males i fargen «Letthet» som standardfarge. Dersom du ønsker å fargesette boligen etter din personlige smak, vil det imidlertid være anledning til å gjøre oppkjøp på veggfarger i tilvalgsprosessen. Her vil man også ha muligheten til å oppgradere malingskvalitet.

Innvendige dører

Det leveres hvite slette innvendige dører med eike-terskel. Dører mellom to rom med parkett leveres terskelfri med overgangslist. Dørvidere leveres i forkrommet/børstet utførelse. I tilvalgsprosessen vil det være anledning til å tilpasse dør-leveransen i form av ulike profiler og farger.

Du får det som du vil

Det finnes også mange valgmuligheter utover det vi her har nevnt, og du kan bestille ytterligere farger og materialer mot vederlag i vår tilvalgsportal Journey. Vi velger likevel å tro at våre standarder og mange vederlagsfrie valgmuligheter dekker de fleste ønsker og behov. Lykke til i prosessen med å forme din nye bolig!

[Se leveransebeskrivelse og salgsoppgave for ytterligere og nærmere informasjon om standarder og tilvalgsprosess.](#)





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Ditt designkjøkken

Opplev perfekt balanse mellom kvalitet, funksjonalitet og estetikk med ditt nye designkjøkken fra Designa.

Ditt nye kjøkken i Berglytunet blir levert av Designa. Den danske kjøkken-produsenten og leverandøren har design, kvalitet og nytenkning som sitt fundament, noe som også kommer tydelig frem i deres rike og mangfoldige utvalg av ulike typer kjøkken. Kjøkkenet i Berglytunet blir levert med størrelse i henhold til plan-tegning. Videre leveres kjøkkenet med over- og underskap, samt integrerte hvitevarer (fra Siemens, Bosch eller tilsvarende) som platetopp, komfyr, kjøleskap (kjøl-og-frys) og oppvaskmaskin.

Tradisjonelt eller funksjonelt. Mørkt eller lyst. Matt eller glanset overflate. Touch eller grep. Den lokale Designa-butikken på Raglamyr vil garantert mette ditt kjøkkenbehov. I tillegg til hyggelig og faglig dyktig ekspertise, kan du der også oppleve utstillinger av mange av deres lekre og ulike kjøkkentyper.

Å sikre en trygg og lokal kjøkkenleverandør er viktig i et så flott boligprosjekt som Berglytunet. Derfor fortsetter vi vårt gode og lange samarbeid med Designa, som også var kjøkkenleverandør til alle våre totalt 300 leiligheter i Smedasundet 1 og Beverskaret i Haugesund samt Utsikten og Fruktthagen i Tysvær.

Med vårt partnerskap har vi opparbeidet oss gode rutiner som gir trygghet for deg som kjøper. Vi vet at Designa kan tilbyt alt du trenger til ditt nye kjøkken – selve hjertet i din nye leilighet.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Baderom

Dagene våre er vidt forskjellige, men de har alle en felles-nævner: De starter og slutter på badet.

Badet er rommet for velvære, rekreasjon og fornyelse, og man skal ikke undervurdere de gode følgene det kan få å føle høy trivselsfaktor på eget bad. Vi i Velbygd samarbeider med en grundig, dyktig og erfaren underleverandør som sikrer at innflytterne i Berglytunet får dager med både gode første- og sisteinntrykk.

Vår underleverandør vil i Berglytunet levere baderommene innredning, møblement og stå for sikker montering. På kjøpet får du tryggheten det innebærer å stole på rørleggere med lidenskap for faget.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Parker og lad bilen trygt og tilgjengelig

I Berglytunet får hver bolig sin egen parkeringsplass på tilrettelagt p-område. Enten du velger to eller fire hjul, får kjøretøyet ditt stå i et trygt og tilgjengelig område.

Tilrettelegges for elbil

Har du elbil, og ønsker et sikkert og tilrettelagt elbil-ladesystem? Det blir selvfølgelig tilrettelagt for elbil i Berglytunet, og du kan bestille ladesystemer som et tillegg.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Berglytunet

Et borettslag

Deler av Berglytunet vil bli organisert som et borettslag – en boform med mange og fleksible fordeler. Dette vil i første omgang gjelde for R6, L3 og L4.

GODE GRUNNER TIL Å VELGE BORETTSLAG

- 1. Enkel og trygg hverdag**
Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold, inkludert fellesareal og bygninger.
- 2. Økonomisk gunstig**
Innskudd skaffer du selv, men fellesgjelden er et langsiktig lån tatt opp av borettslaget.
- 3. Du eier din egen bolig**
- 4. Høy standard på boligen**
- 5. Puss opp som du vil**
- 6. Ingen «flytteskatt»**
Du betaler ingen dokumentavgift ved kjøp av bolig i borettslag.



→ Gunstig finansiering med 10 års avdragsfritak

→ Godt bomiljø – de fleste kjøper for å bo

→ Handlingsfrihet – du bestemmer selv om du vil ha, eller nedbetale hele eller deler av fellesgjelden.

→ Garantiordning knyttet til inndrivning av felleskostnader – lavere risiko for den enkelte beboer.

→ Mulighet for utleie i inntil 3 år fra overtakelse, eller dersom kjøper har bodd i leiligheten i ett av de to siste årene.

→ En kontaktperson hos forretningsfører som støtter og hjelper styret. For Berglytunet er det Vestbo som blir forretningsfører.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

Dette er en andelsleilighet

Kjøper du leilighet i et borettslag, kjøper du en andelsleilighet. Selve borettslaget eier eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har boret der.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån som tar sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som betales av deg som boligkøper. Når du skal kjøpe en bolig i et borettslag betaler du derfor et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden.

Du betaler også en månedlig del av felleskostnadene som skal dekke renter og betjening av fellesgjelden, men også faste kostnader som vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesrom og offentlige avgifter.

Felleskostnader

Som kjøper av leilighet i et borettslag, kan du altså være forberedt på å måtte betale for felleskostnader. Felleskostnader er utgifter som fordeles mellom alle som bor i borettslaget ditt for å dekke drift og vedlikehold som ikke er knyttet direkte til leiligheten din.

Felleskostnadene er inntekter som borettslaget trenger for å blant annet kunne betale regninger, og opprettholde standarden på eiendommen

gjennom vedlikehold. Fellesutgiftene betales som regel månedlig av deg og alle de andre andelseierne.

Finansieringsmuligheter

Betal innskuddet på boligen. Du betaler innskuddet (30% av kjøpesum) og overtar fellesgjelden (70% av kjøpesum). Innskuddet må betales direkte til utbygger innen overtakelse. Fellesgjeld betjenes via de månedlige felleskostnadene i borettslaget. Det er lagt opp til avdragsfrihet på på fellesgjelden. I den perioden betaler du kun renter på din andel av fellesgjelden. Etter at avdragsfriheten er utgått, skal det betales avdrag på din andel av fellesgjelden.

Hva er IN-ordningen?

IN-ordningen (individuell nedbetaling) gjør at du selv styrer hvordan du ønsker å betale ned fellesgjelden, akkurat som et vanlig lån. Du kan betale ned alt på en gang, eller litt mer og raskere enn vanlig og enn det borettslagets nedbetalingsplan krever. Du kan selv velge om du vil betale ned hele eller deler av fellesgjelden. Lavere fellesgjeld vil bety lavere månedlige felleskostnader. Når hele fellesgjelden er nedbetalt, blir det kun utgifter til borettslaget i form av felleskostnader for drift.

Mangler du egenkapital? Da kan deleie være en god løsning

SLIK FUNGERER DET

- Coo bidrar med inntil 70 % av egenkapitalen, slik at kravet om egenkapital kan enklere innfris.
- Coo investerer den egenkapitalen du eventuelt mangler, og blir medlånetaker med deg i boliglånet ditt.
- Coo andel i boligen disponerer du selvfølgelig fullt og helt selv, mot en rimelig og forholdsvis messig leie for den andelen sel skapet eier.
- Alle som har betjeningsevne, men mangler midler til egenkapitalkravet, kan søke om deleie sammen med Coo.

Coo

Det har alltid vært viktig for oss å finne løsninger som hjelper deg inn på boligmarkedet.

Tidligere hadde vi modellen «Døråpner», som senket terskelen og ga økt fleksibilitet for unge i etableringsfasen ved å tilby leie med kjøpsrett på våre boliger.

I 2023 inngikk Velbygd et spennende samarbeid med Coo, som tilbyr en deleievariant som lar deg kjøpe ut hele boligen når du selv er klar for det.

Kjøp en del, bo i hele boligen

Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som skal til for å kjøpe bolig? Da kan du kjøpe boligen sammen med vår samarbeidspartner Coo. På den måten får du mulighet til å spare egen-

kapital i egen bolig gjennom avdrag på boliglånet og forventet verdistigning over tid, slik at du etter hvert kan eie hele boligen selv. Den delen av boligen du ikke kjøper, betaler du en leie som står i forhold til lånekostnadene og din eierandel i boligen.

Målet er å eie boligen selv, så snart du er klar

Coo sin ambisjon er at du skal eie hele boligen så fort du er klar for det og har nok egenkapital til å eie selv innenfor rammene av utlånsforskriften. Derfor har du også mulighet til å innløse andeler av boligen underveis, og etter hvert løse Coo helt ut.

I normaltilfellet forventer vi at du vil kunne eie hele boligen selv i løpet av 3-5 år, uten at det er et krav. Coo står i boligen og er solidarisk medlåntaker i boliglånet sammen med deg, frem til du er klar til å overta selv.

Vestbo

Vestbo, tidligere Haugesund Boligbyggelag (HAUBO), holder til i Kirkegata 130, midt i Haugesund sentrum.

Vestbo, etablert som HAUBO i 1946, er forretningsfører for de fleste borettslag, sameier, stiftelser og boligaksjeselskap på Haugalandet, og er en svært pålitelig forvalter av boliger. Boligbyggelagets lange erfaring og brede kompetanse gjør dem til en trygg og pålitelig partner for en god og trygg bosituasjon.

Vestbo er i dag et av de større boligbyggelagene i Norge og forvalter over 750 boligselskaper med til sammen 25.500 boliger over hele Vestlandet, hvor 6.000 av boligene og over 200 borettslag og sameier ligger på Haugalandet.

Vestbo er medlem av Norsk Boligbyggerlag og Norsk Regnskap, og med samarbeidsavtaler med en rekke leverandører får Vestbo-forvaltede boligselskaper egne Vestbo-rabatter.

I borettslag tilknyttet Vestbo er andelseierne medlemmer i boligbyggelaget og det er forkjøpsrett på boligene.

Boligbyggelagene tilknyttet Vestbo tilbyr borettslag og sameier en rekke ulike tjenester, som innkreving av felleskostnader, regnskap og økonomistyring, håndtering av lån og forsikringssaker, styrerådgivning, tilgang til digitale løsninger samt teknisk, økonomisk og juridisk bistand.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

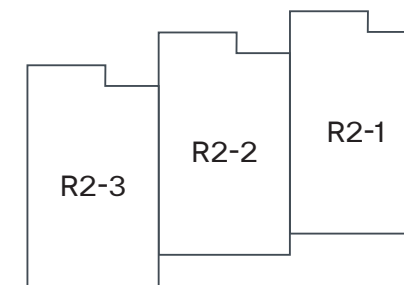
Plantegninger

Plantegninger



R2

Fasader

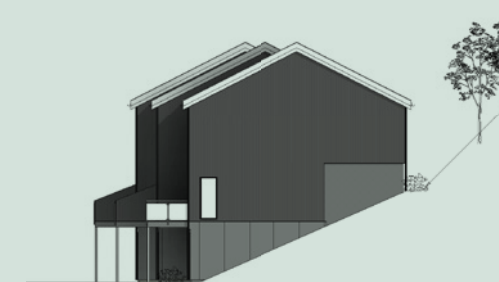


Tre rekkehus

I første etasje av den romslige boligen på ca. 180 kvm, finner vi entré, bad/WC og vaskerom/bod – et rom du har praktisk og direkte adgang til også fra garasjen. Andre etasje er det sosiale hjertet i rekkehuset, hvor dere har en stor og funksjonell stue/kjøkken-løsning, med utgang til luftig terrasse. Alle tre soverom, samt nok et bad/WC og en egen loftstue, finner du i toppetasjen av denne flotte boligen. Det vil også bli mulighet for husbankfinansiering, en gunstig og behagelig finansieringsmetode med bedre rentebetingelser.



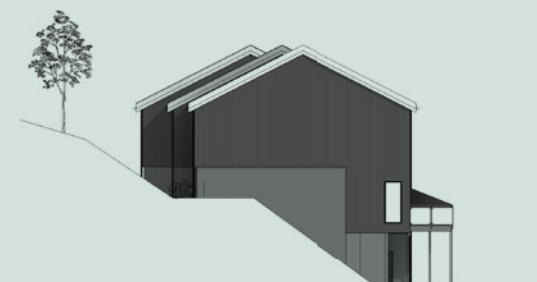
Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Sørøst



Nordøst



Nordvest

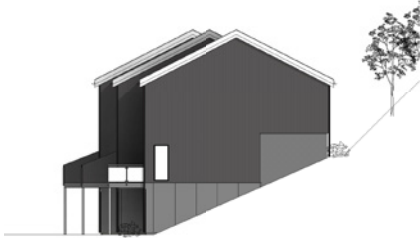
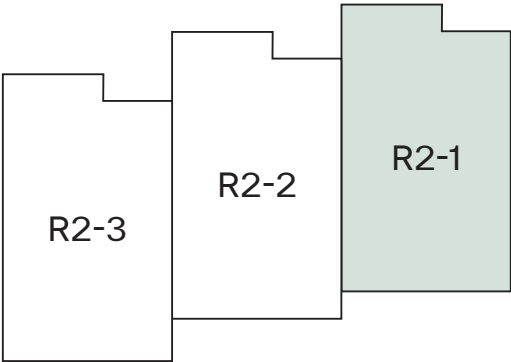


Sørvest

R2-1

Tre rekkehus

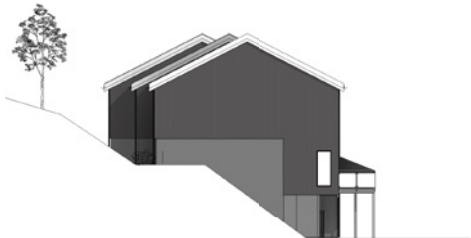
→ BRA-i:	182 m ²
→ TBA:	11 m ²
→ Soverom:	3 stk.



Sørøst



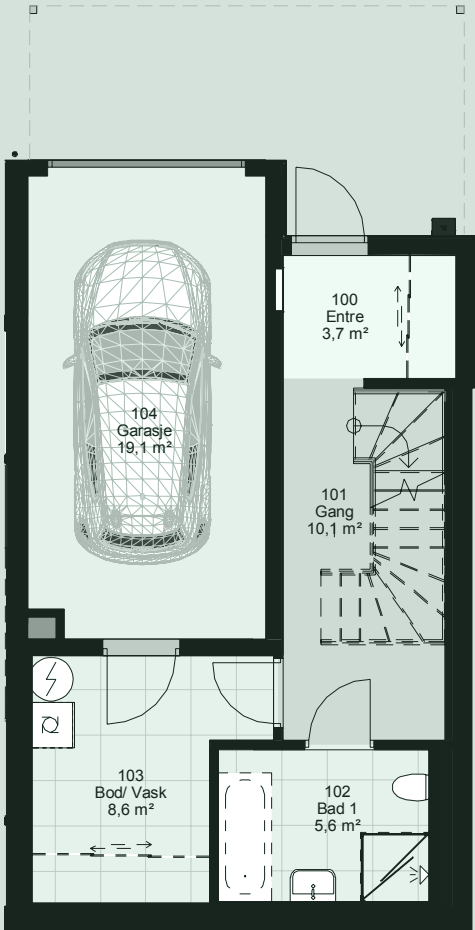
Nordøst



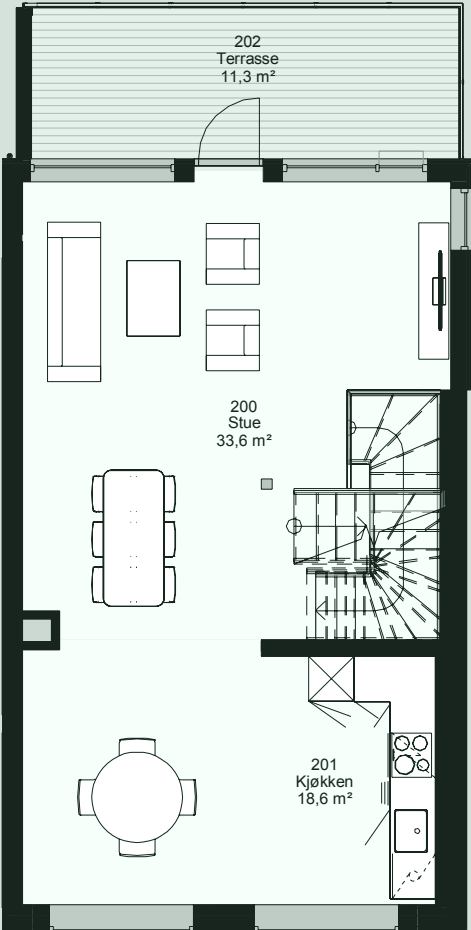
Nordvest



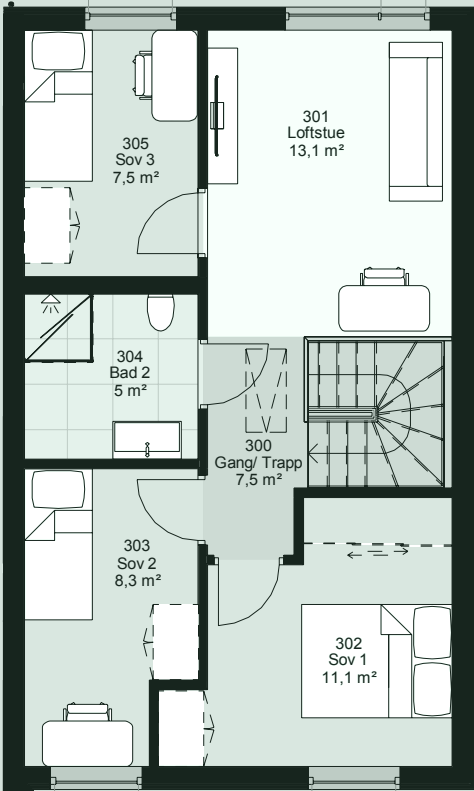
Sørvest



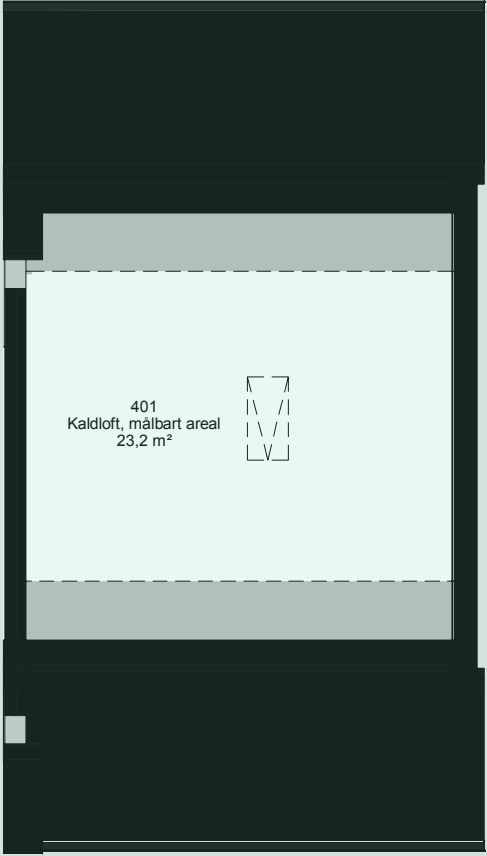
1. etasje



2. etasje



3. etasje



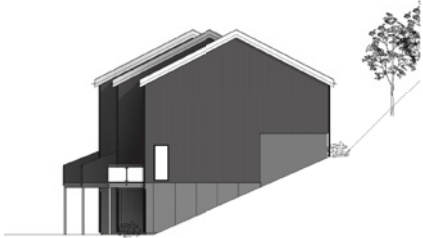
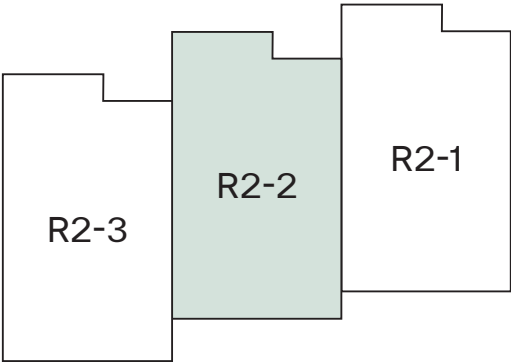
4. etasje



R2-2

Tre rekkehus

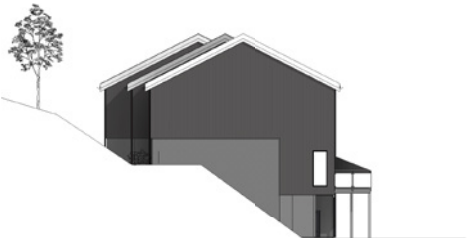
→ BRA-i:	182 m ²
→ TBA:	11 m ²
→ Soverom:	3 stk.



Sørøst



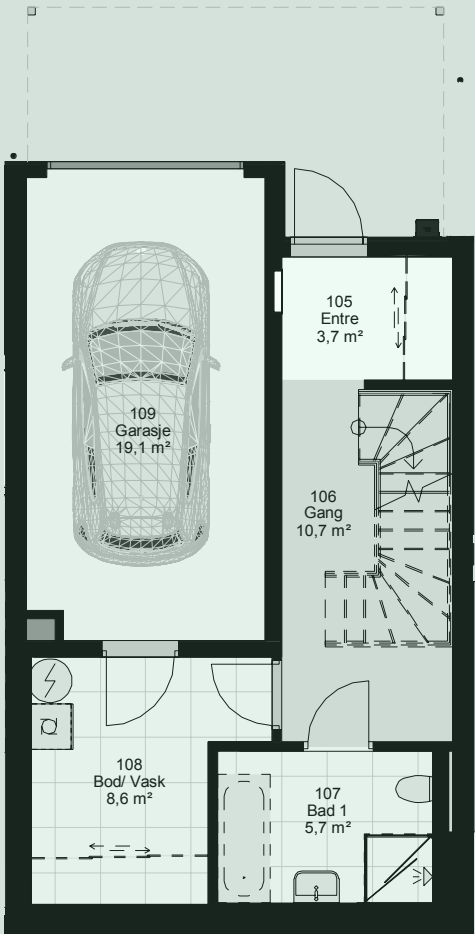
Nordøst



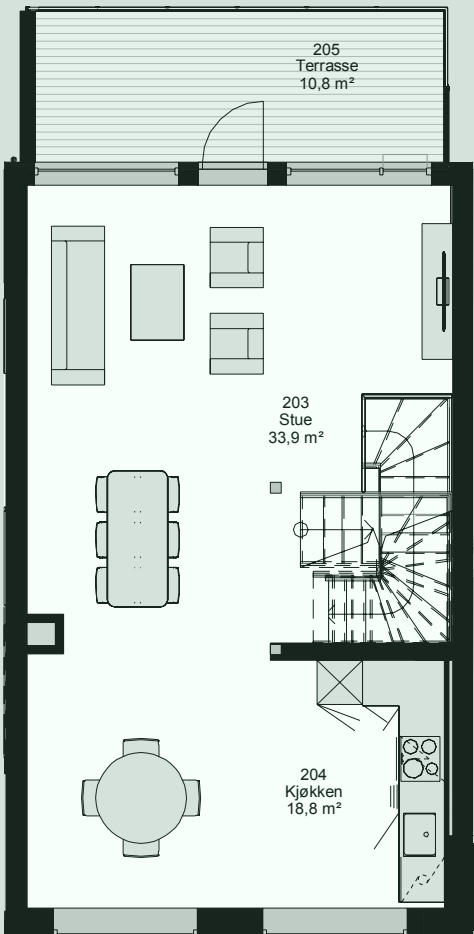
Nordvest



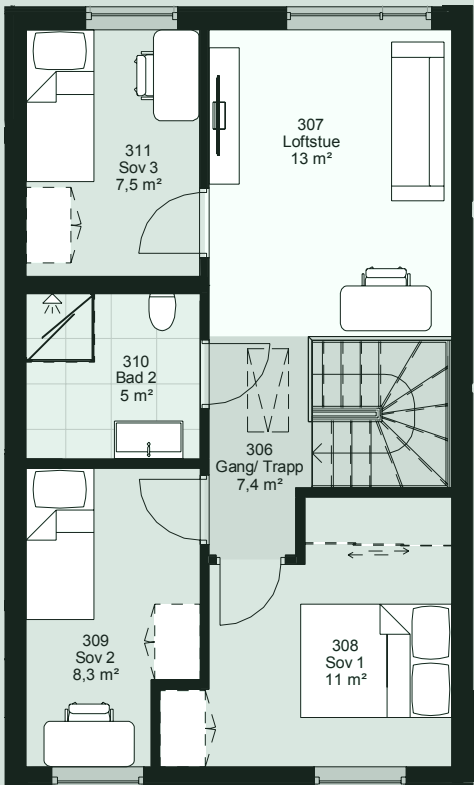
Sørvest



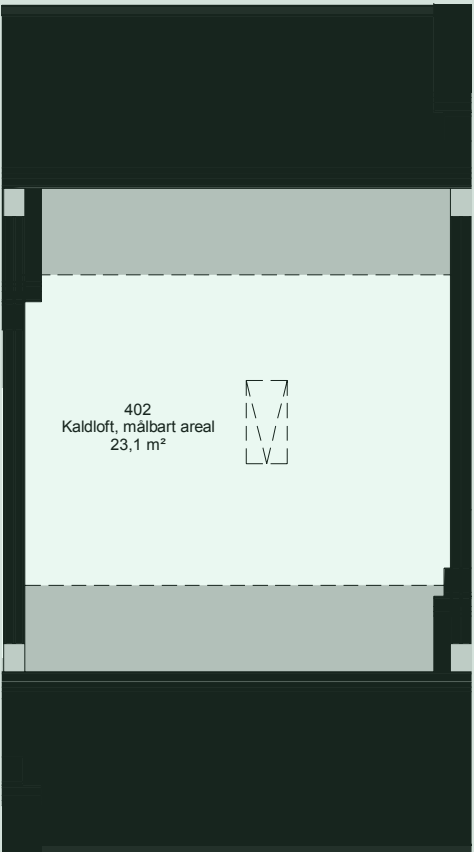
1. etasje



2. etasje



3. etasje



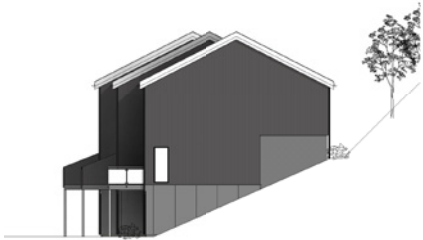
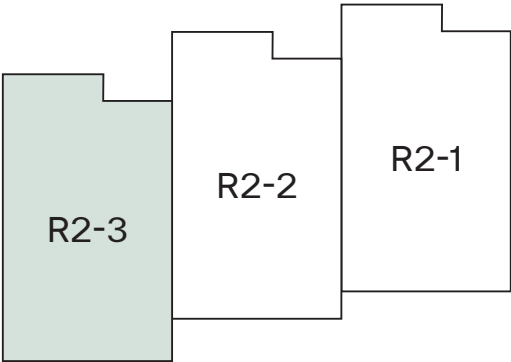
4. etasje



R2-3

Tre rekkehus

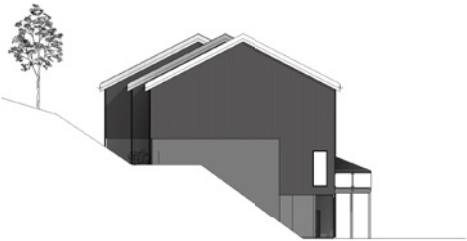
→ BRA-i:	179 m ²
→ TBA:	11 m ²
→ Soverom:	3 stk.



Sørøst



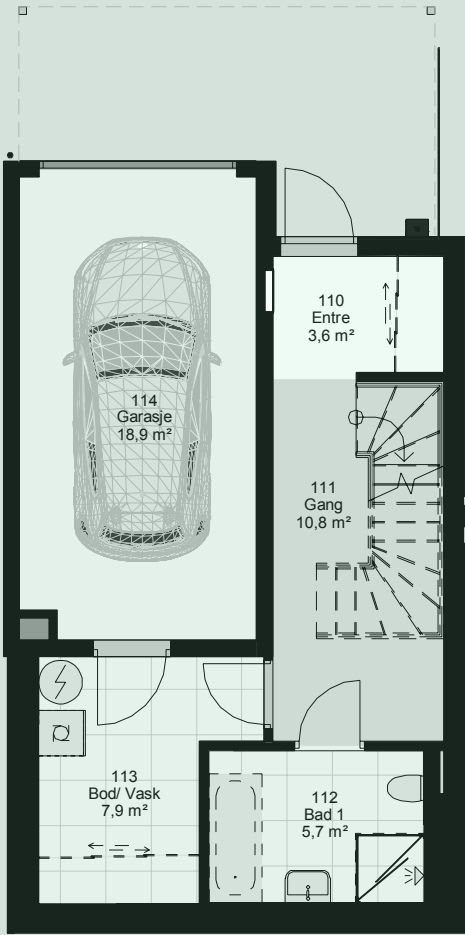
Nordøst



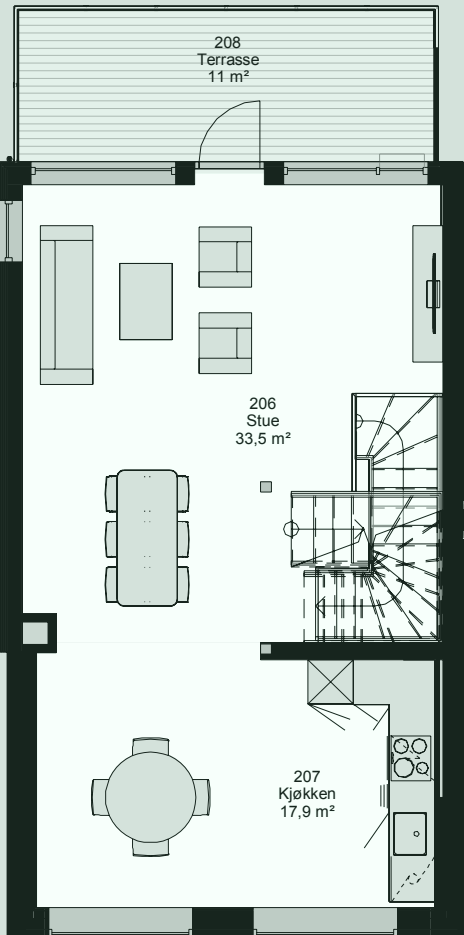
Nordvest



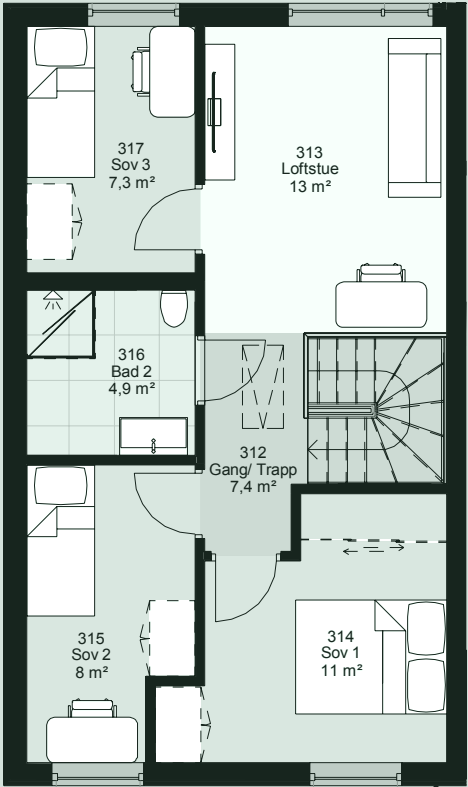
Sørvest



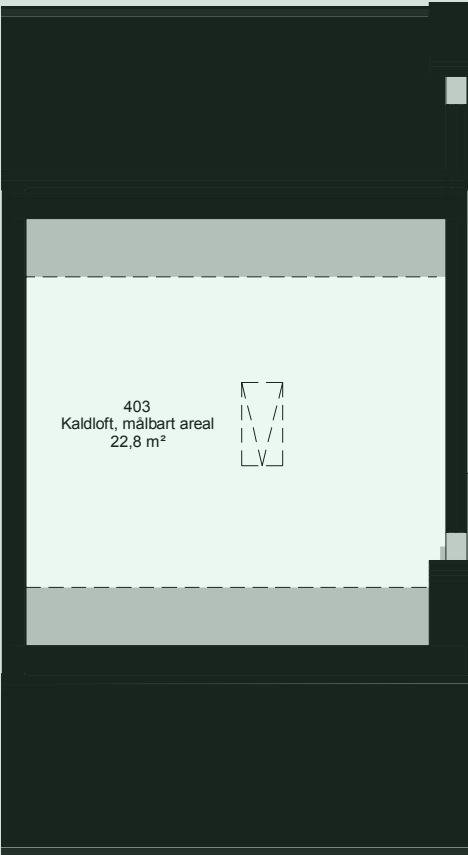
1. etasje



2. etasje



3. etasje



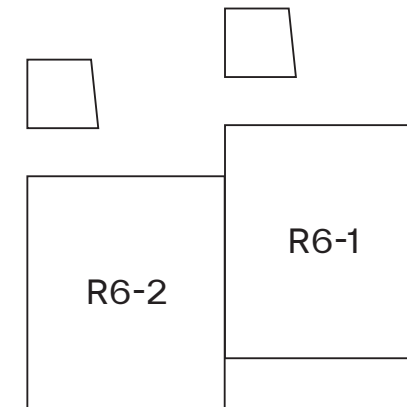
4. etasje





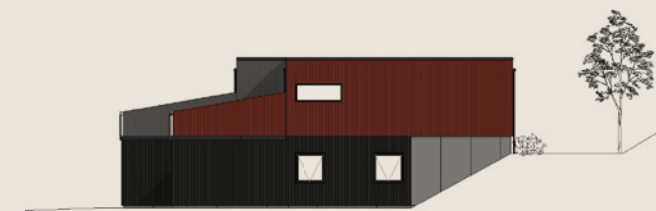
R6

Fasader



To rekkehus

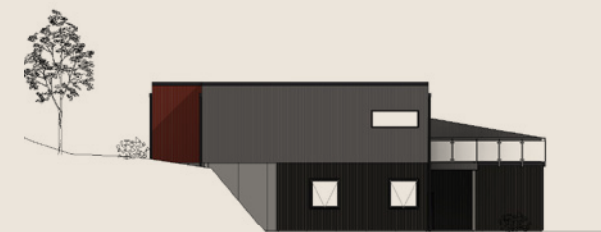
I første etasje av den romslige boligen på ca. 180 kvm, finner vi entré, bad/WC og vaskerom/bod – et rom du har praktisk og direkte adgang til også fra garasjen. Andre etasje er det sosiale hjertet i rekkehuset, hvor dere har en stor og funksjonell stue/kjøkken-løsning, med utgang til luftig terrasse. Alle tre soverom, samt nok et bad/WC og en egen loftstue, finner du i toppetasjen av denne flotte boligen.



Vest



Sør



Øst

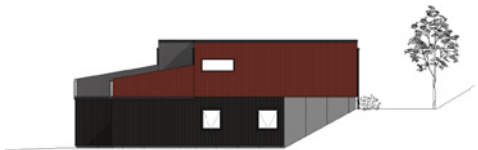
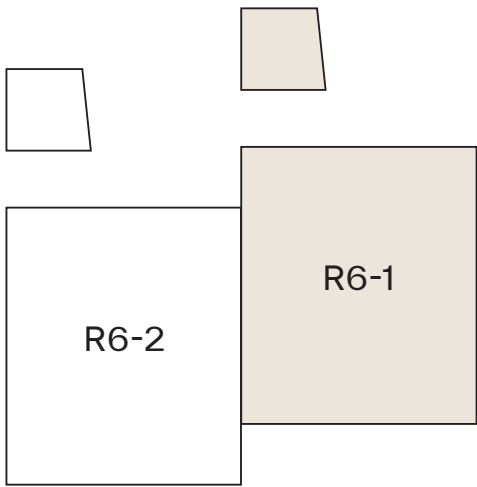


Nord

R6-1

To rekkehus

→ BRA-i:	121 m ²
→ BRA-e:	5 m ²
Sum BRA:	126 m ²
→ TBA:	13 m ²
→ Soverom:	3 stk.



Vest



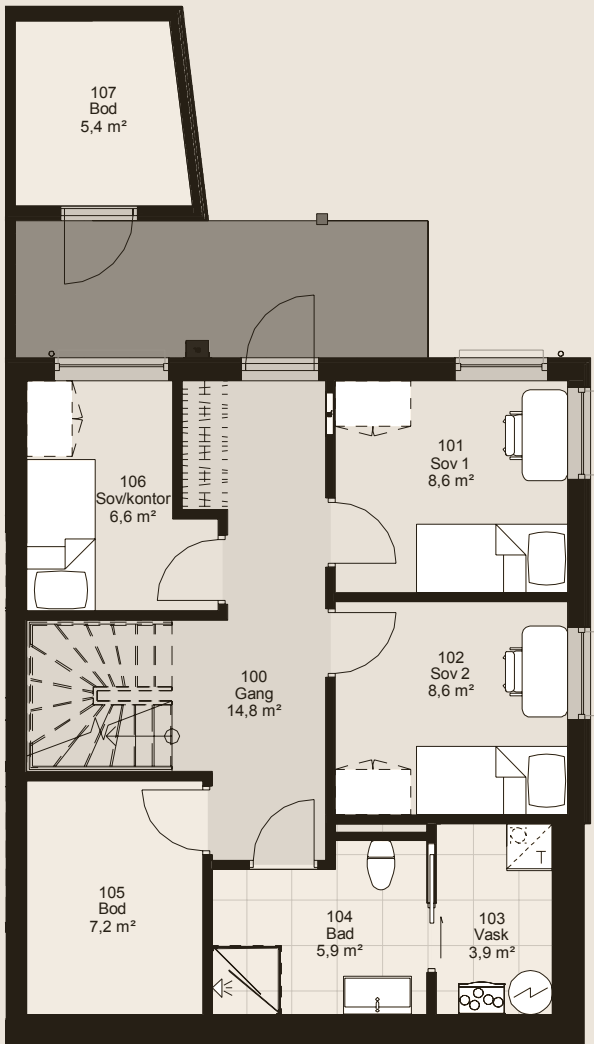
Sør



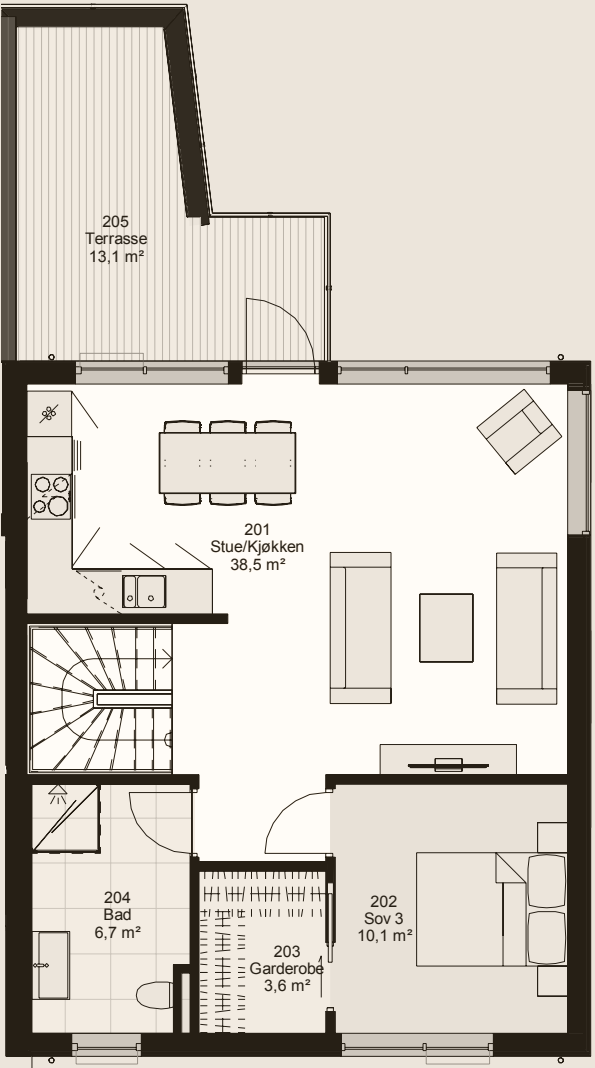
Øst



Nord



1. etasje

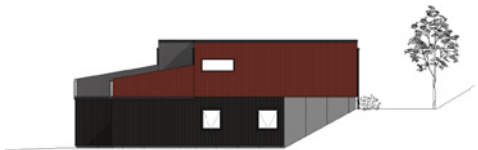
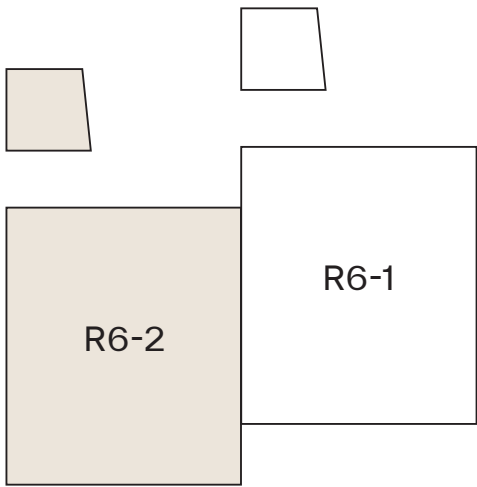


2. etasje

R6-2

To rekkehus

→ BRA-i:	121 m ²
→ BRA-e:	5 m ²
Sum BRA:	126 m ²
→ TBA:	13 m ²
→ Soverom:	3 stk.



Vest



Sør



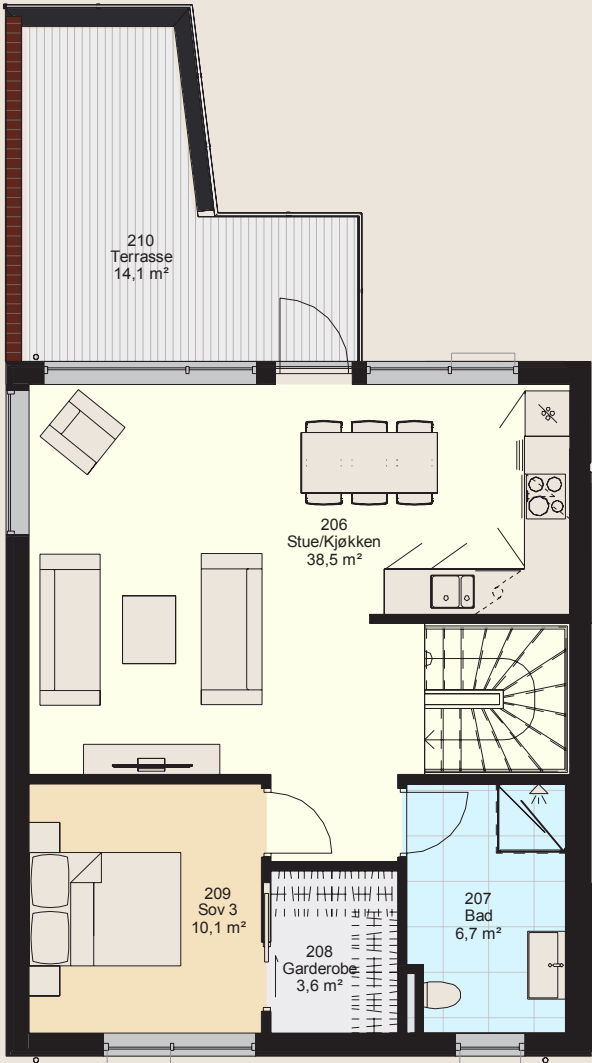
Øst



Nord



1. etasje



2. etasje

L3

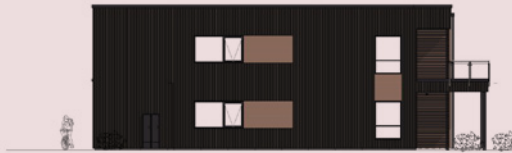
Fasader

Seks leiligheter
 Hver enkelt av de 6 funksjonelle leilighetene på like under 100 kvm innehar to soverom, et kombinert bade- og vaskerom, WC samt en større åpen og lekker stue/kjøkkenløsning, hvor du har adkomst til din romslige terrasse. Hovedsoverommet har dessuten eget walk-in closet. Med store vindusflater, vil alle rom i leilighetene, foruten baderommene, bades i naturlig lys.

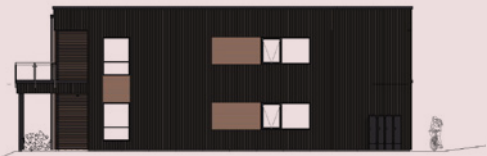
2-03	2-02	2-01
1-03	1-02	1-01



Illustrert bilde, avvik vil forekomme



Nord



Sør



Øst

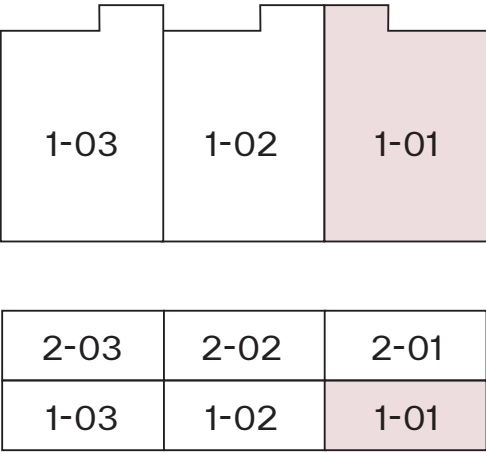


Vest

L3-1-01

Seks leiligheter

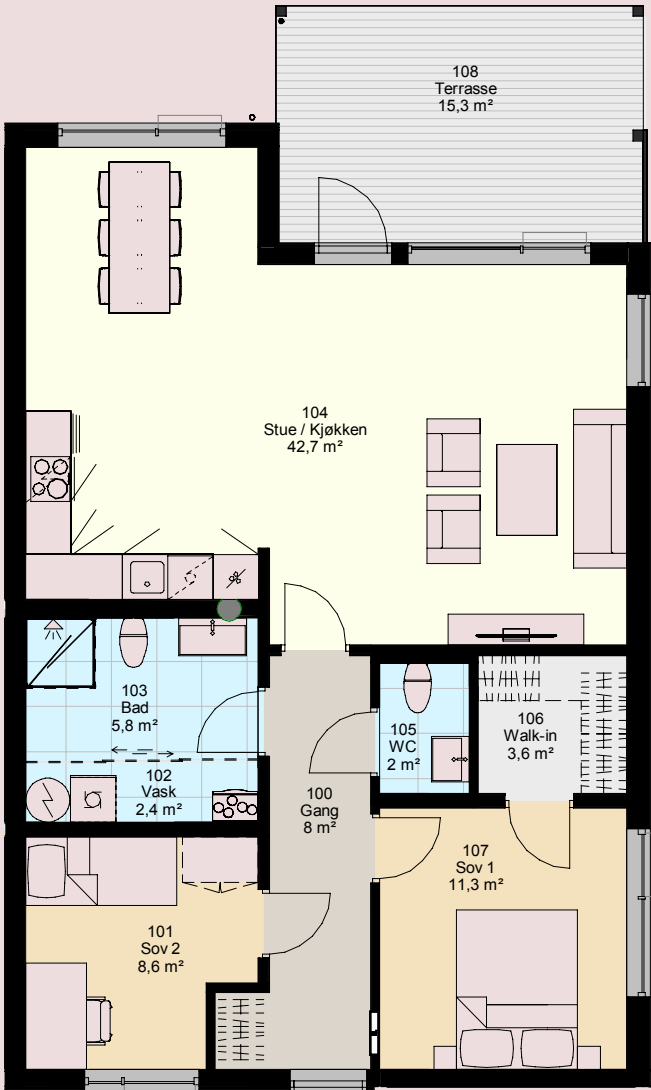
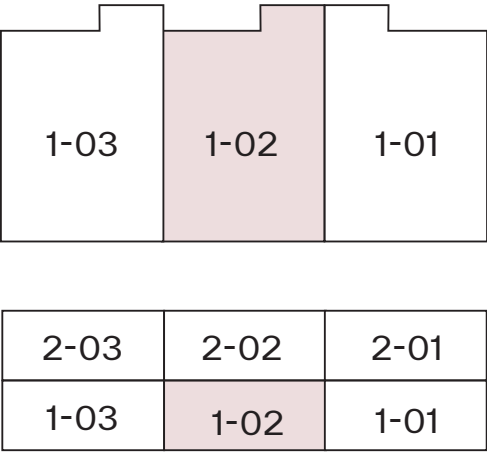
→ BRA-i:	89 m ²
→ BRA-e:	6 m ²
Sum BRA:	95 m ²
→ TBA:	15 m ²
→ Soverom:	2 stk.



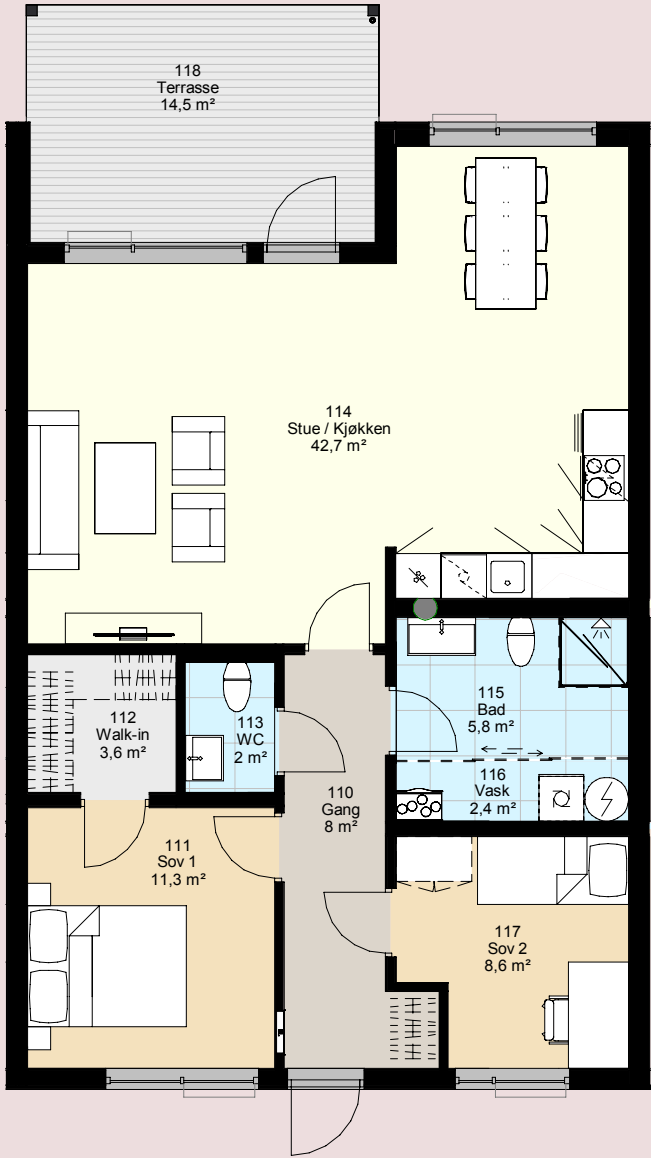
L3-1-02

Seks leiligheter

→ BRA-i:	89 m ²
→ BRA-e:	5 m ²
Sum BRA:	94 m ²
→ TBA:	14 m ²
→ Soverom:	2 stk.



1. etasje

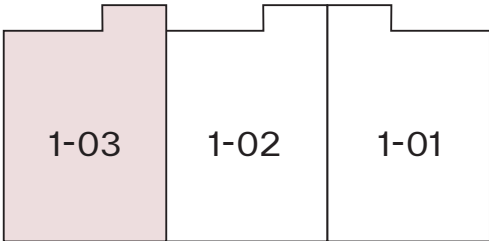


1. etasje

L3-1-03

Seks leiligheter

→ BRA-i:	89 m2
→ BRA-e:	5 m²
Sum BRA:	94 m²
→ TBA:	15 m²
→ Soverom:	2 stk.

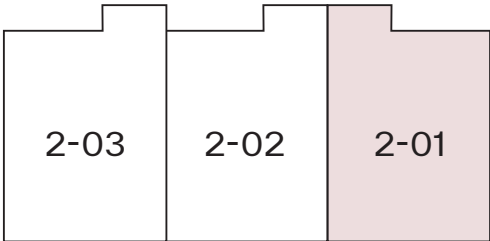


2-03	2-02	2-01
1-03	1-02	1-01

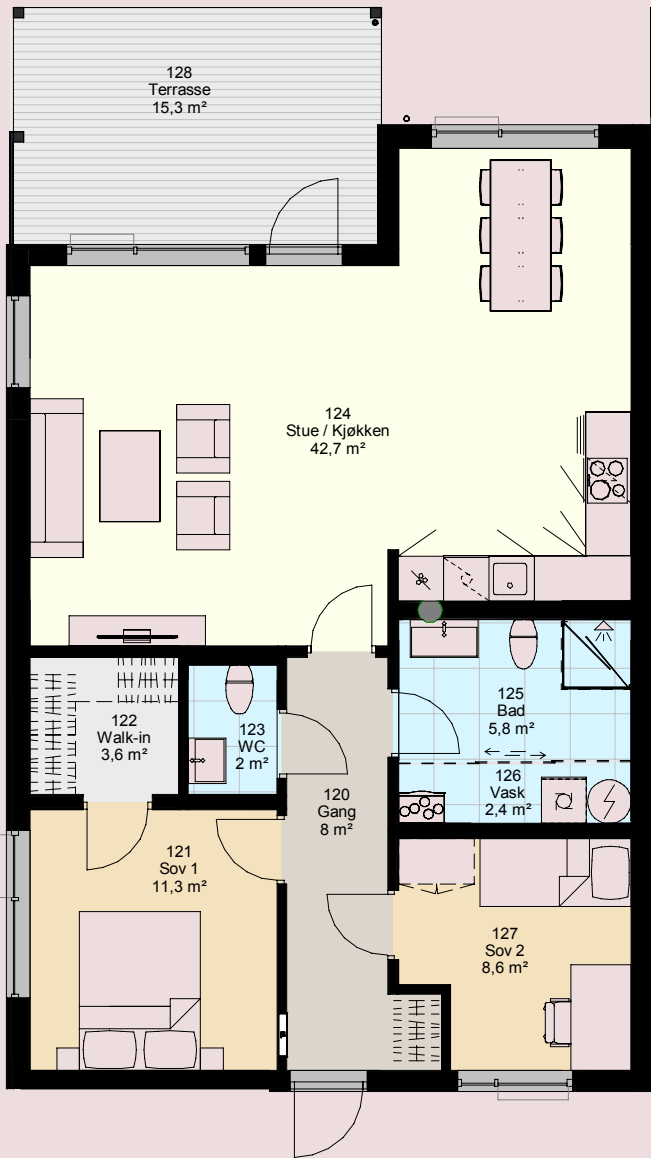
L3-2-01

Seks leiligheter

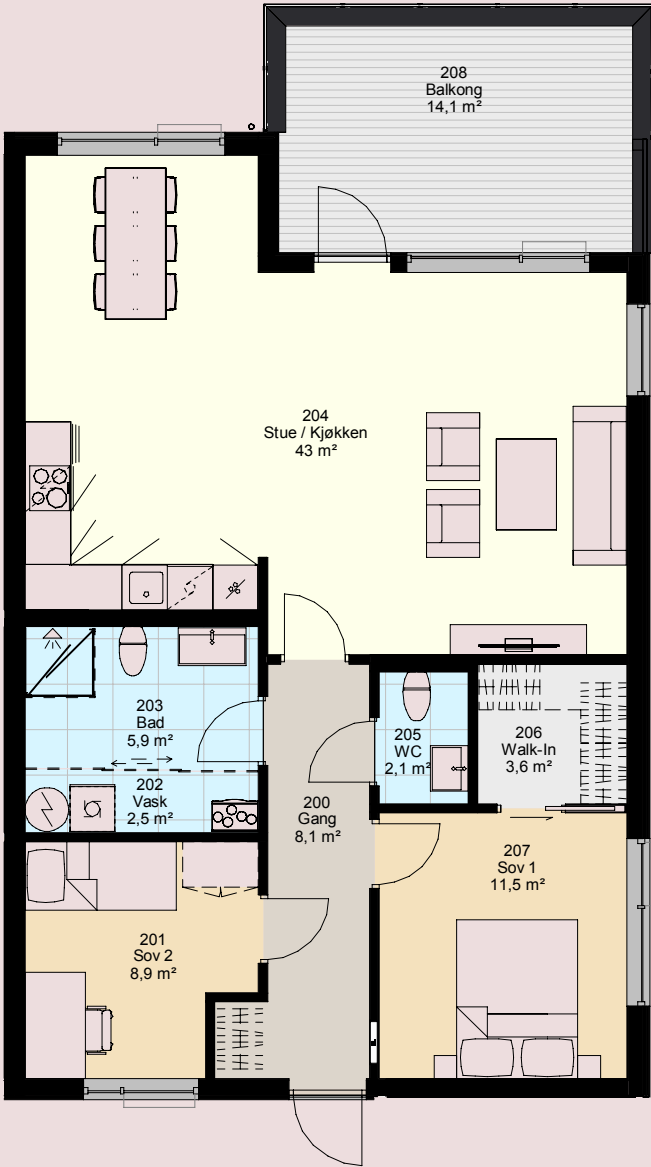
→ BRA-i:	90 m2
→ BRA-e:	6 m²
Sum BRA:	96 m²
→ TBA:	14 m²
→ Soverom:	2 stk.



2-03	2-02	2-01
1-03	1-02	1-01



1. etasje

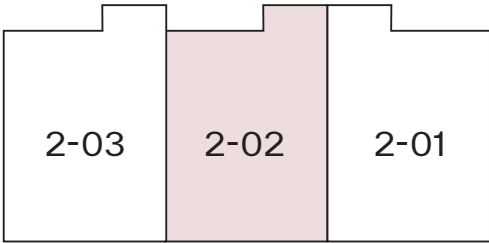


2. etasje

L3-2-02

Seks leiligheter

→ BRA-i:	89 m²
→ BRA-e:	5 m²
Sum BRA:	94 m²
→ TBA:	14 m²
→ Soverom:	2 stk.

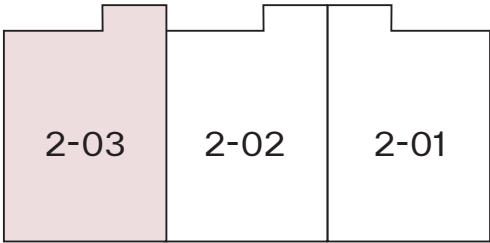


2-03	2-02	2-01
1-03	1-02	1-01

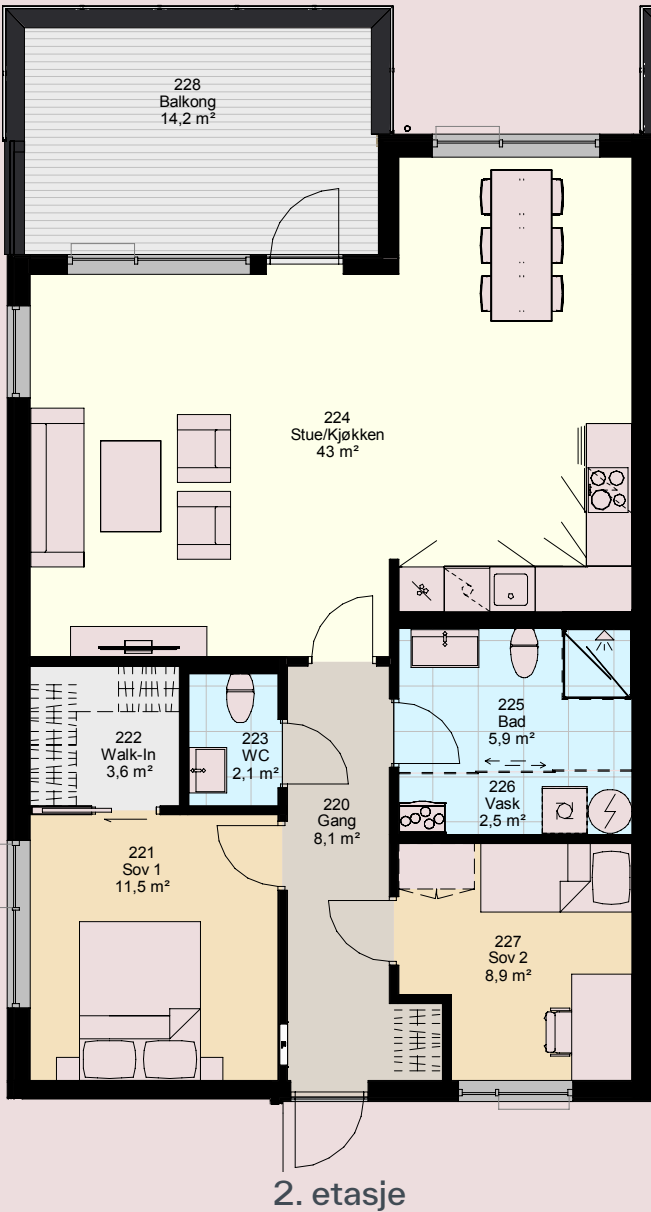
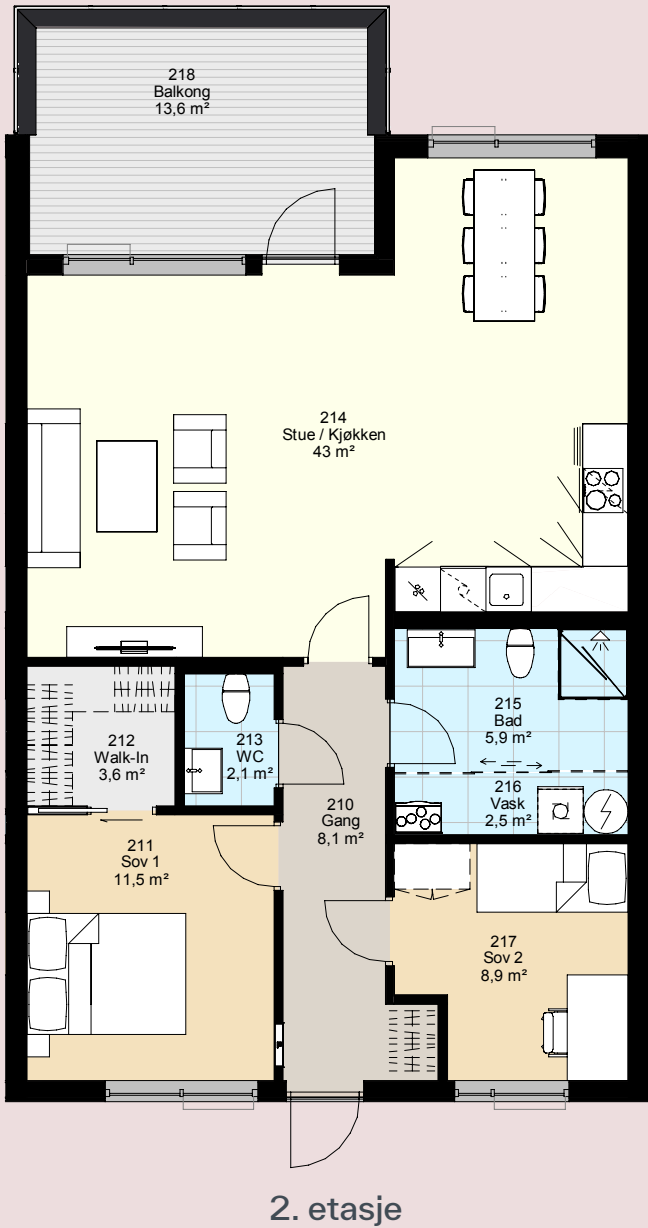
L3-2-03

Seks leiligheter

→ BRA-i:	90 m²
→ BRA-e:	6 m²
Sum BRA:	96 m²
→ TBA:	14 m²
→ Soverom:	2 stk.



2-03	2-02	2-01
1-03	1-02	1-01





Illustrert bilde, avvik vil forekomme

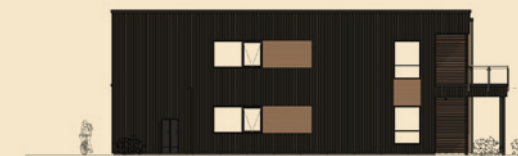
L4

Fasader

2-02	2-01
1-02	1-01

Fire leiligheter

Hver enkelt av de 4 funksjonelle leilighetene på like under 100 kvm innehar to soverom, et kombinert bade- og vaskerom, WC samt en større åpen og lekker stue/kjøkken-løsning, hvor du har adkomst til din romslige terrasse. Hovedsoverommet har dessuten eget walk-in closet. Med store vindusflater, vil alle rom i leilighetene, foruten baderommene, bades i naturlig lys.



Nord



Sør



Øst

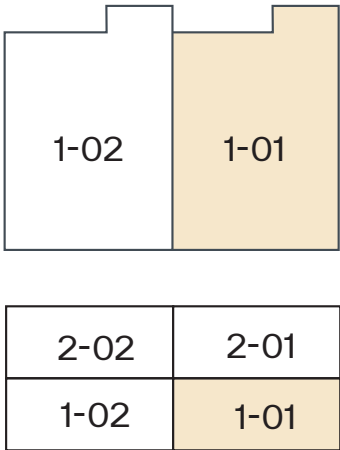


Vest

L4-1-01

Fire leiligheter

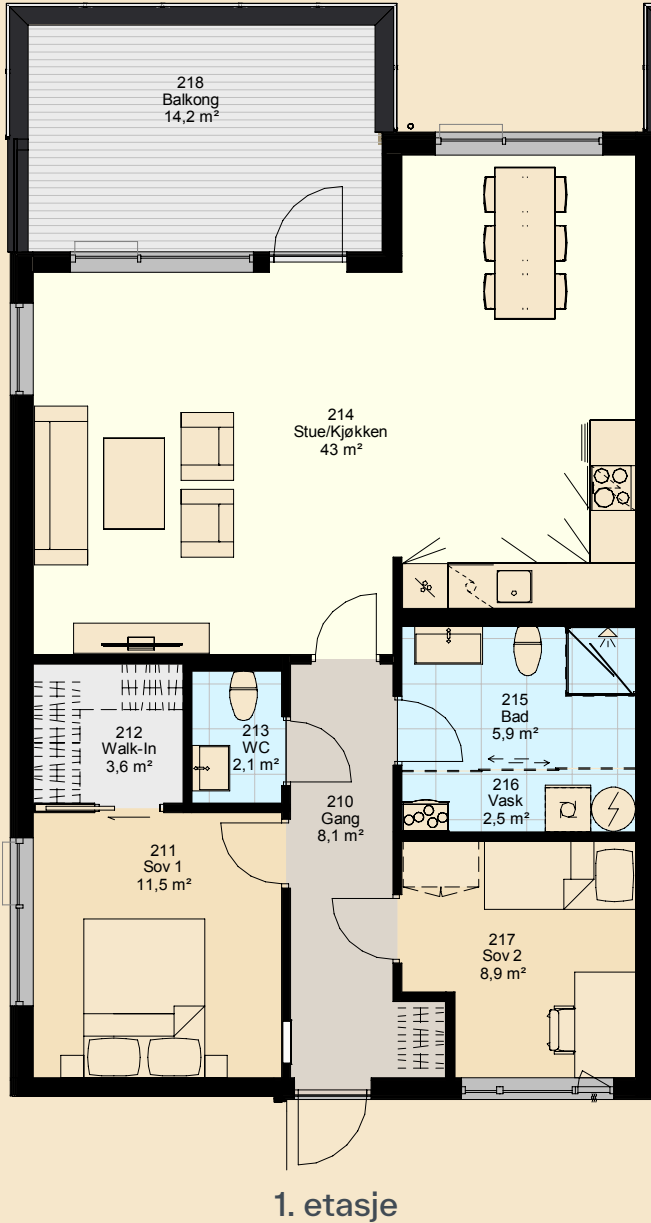
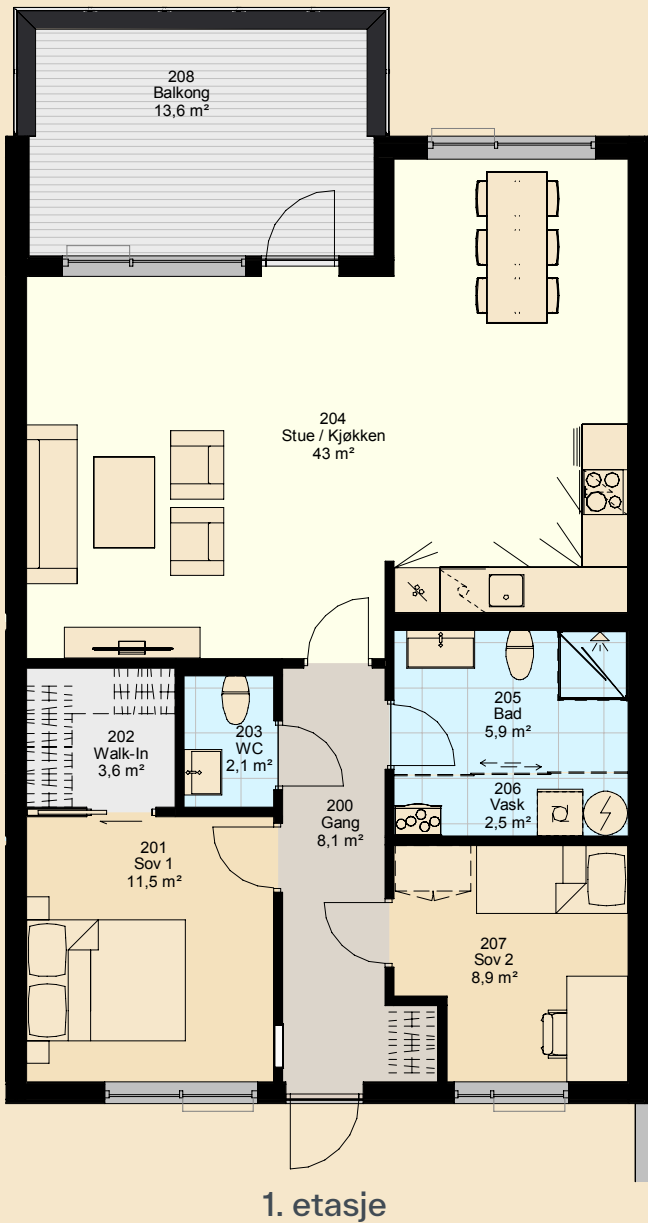
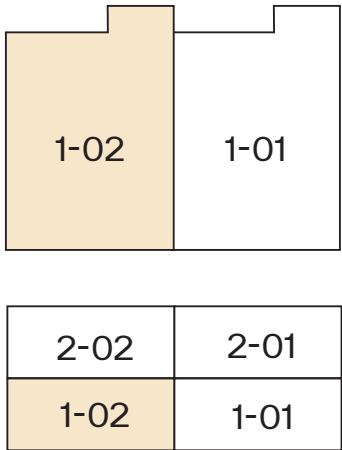
→ BRA-i:	89 m²
→ BRA-e:	5 m²
Sum BRA:	94 m²
→ TBA:	14 m²
→ Soverom:	2 stk.



L4-1-02

Fire leiligheter

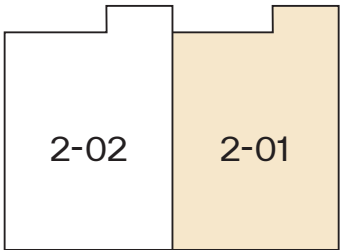
→ BRA-i:	89 m²
→ BRA-e:	5 m²
Sum BRA:	94 m²
→ TBA:	15 m²
→ Soverom:	2 stk.



L4-2-01

Fire leiligheter

→ BRA-i:	90 m²
→ BRA-e:	5 m²
Sum BRA:	95 m²
→ TBA:	14 m²
→ Soverom:	2 stk.

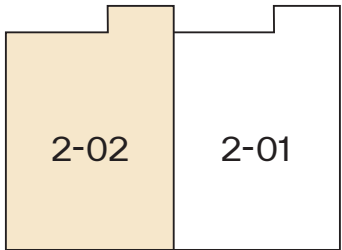


2-02	2-01
1-01	1-02

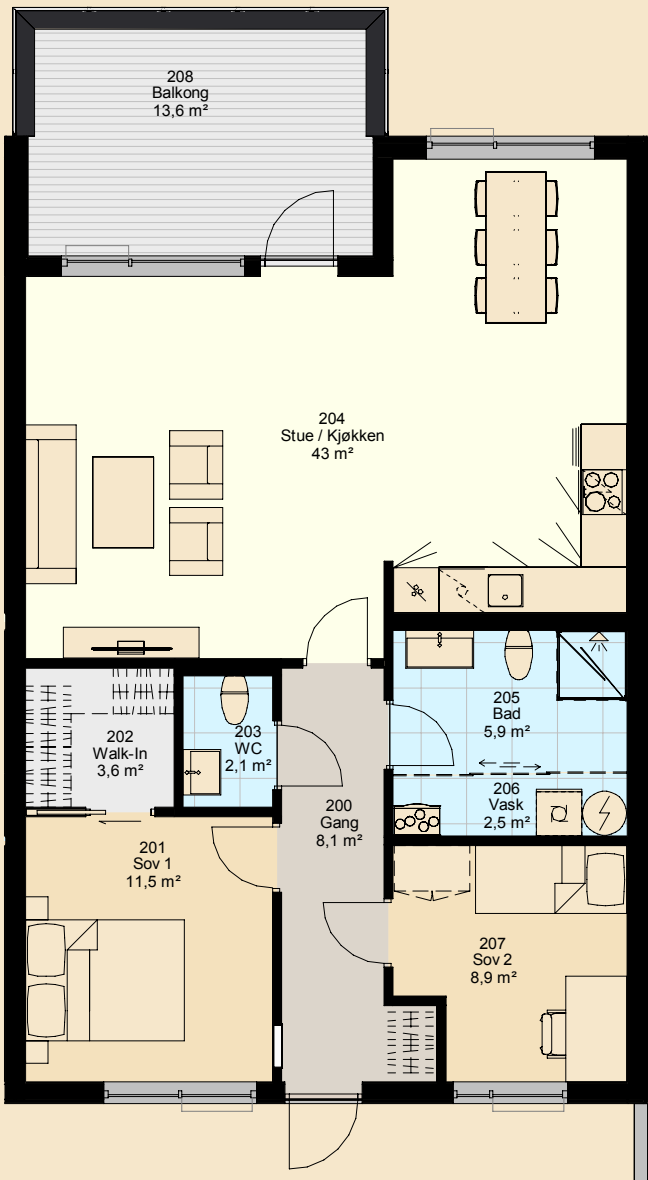
L4-2-02

Fire leiligheter

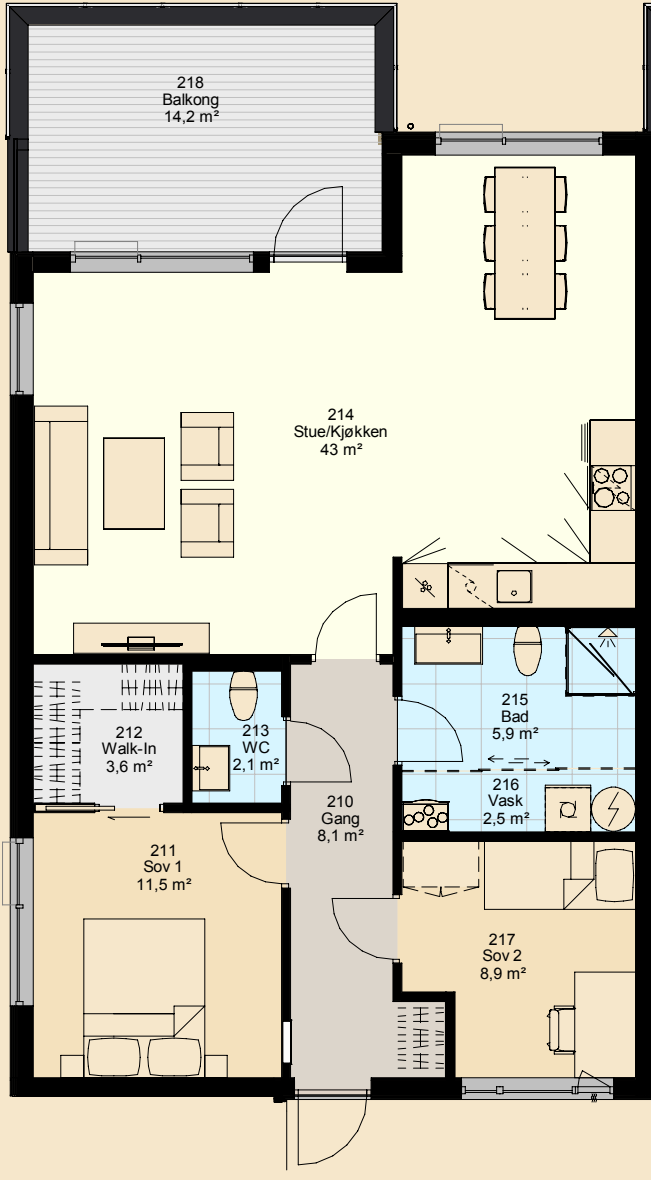
→ BRA-i:	90 m²
→ BRA-e:	5 m²
Sum BRA:	95 m²
→ TBA:	14 m²
→ Soverom:	2 stk.



2-02	2-01
1-02	1-01



2. etasje



2. etasje



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

10 gode grunner for å kjøpe nybygg av Velbygd



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

01. Din bolig etter dine ønsker

Kjøp av bolig i en tidlig fase av et byggeprosjekt vil i de fleste tilfeller gi handlingsrom til å forme ditt kommende hjem etter dine ønsker. Jo tidligere du involverer deg i et prosjekt, jo flere valgsmuligheter får du.

02. Alt er nytt

Ved å kjøpe en bolig under oppføring, kan du glede deg til å flytte inn i et hjem hvor alt er nytt og ingenting er tidligere brukt. Med ny bolig er oppussing er fremmedord.

03. Kjøp som kan gi verdifull tid

Kjøp og innflytting i en helt ny bolig gir deg muligheten til å utfolde deg hva gjelder stil, farger, møblering og andre interiørvalg. Kjøper du en bolig under oppføring, har du normalt god tid til å ta disse avgjørelsene før du flytter inn. Tiden før innflytting gir deg også muligheten til å planlegge og legge opp salget av eksisterende bolig.

04. Bedre løsninger i og utenfor boligen

Nye boliger er mer arealeffektive enn brukt-boliger. Vi utbyggere er med tiden rett og slett blitt flinkere til å utnytte hele boligen, og ikke bare deler av den. Nærmiljøet rundt hjemmet din spiller også en vesentlig rolle for om du trives i den nye boligen din. Og områdene rundt nye bygg preges ofte av moderne og funksjonelle løsninger, som alt fra parkeringsplass i splitter nytt garasjeanlegg og pent opparbeidede grøntområder, til bedre belysning og oppvarmede inngangspartier.

05. Ingen negative overraskelser

Defekter, mangler og feil kan være vanskelig å oppdage i eldre boliger, som normalt selges «som de er». Ikke at dette er noe selger prøver å skjule, men dette kan rett og slett være slitasje bak boligens fasade grunnet tidens tann. Kjøper du helt ny bolig, har du fem års reklamasjonsrett og garanti på boligen. For å sikre oss at boligen er i orden, utfører Velbygd også befaringer av boligen etter at du har bodd der i ett og fem år.

06. Ingen betaling før overtagelse

Kjøper du ny bolig, betaler du kun 2,5 prosent av tomteverdien i dokumentavgift.

Kjøper du bruktbolig betaler du til sammenligning en dokumentavgift tilsvarende 2,5 prosent av hele kjøpesummen. Kjøper du ny bolig av Velbygd betaler du dessuten ingenting før boligen står ferdig og du står med nøkkelen i hånda.

07. Økonomisk gunstig

I det du flytter inn i en helt ny bolig, er det lenge til du trenger å bruke tid eller bankkort på reparasjoner, vedlikehold og oppussing. I helt nye bygg og boliger vil også kostnadene knyttet til oppvarming være vesentlig lavere enn i eldre boliger. Hvorfor kan du lese mer om i neste punkt.

08. God samvittighet for klimaet

Kjøper du bolig som del av et nybygg i 2024, kan du grunnet strenge krav til miljøhensyn og energieffektivitet ha god samvittighet ovenfor klimaet. Boliger fra Velbygd bygges alltid etter gjeldende standarder og forskrifter, og kontinuerlig strengere krav til bruk av materialer og byggemetoder sikrer at boligene har bedre isolasjon, inneklima og innehar generelt høy kvalitet.

09. Ingen budrunde

Nye boliger fra Velbygd får du til fastpris, du slipper altså heseblesende budrunder. Hva gjelder andre som ev. måtte være interessert i samme bolig, må du bare passe på å være først ute med å kjøpe den. Ved kjøp av ny bolig av oss i Velbygd, tilbyr vi deg gratis og salgsgaranti av eksisterende bolig. Verdivurderingen er gratis og utføres av et samarbeidende meglerkontor. Salgsgarantien innebærer at vi dekker rentene på boliglånet du har i dag med inntil kr 10.000,-/md. i maksimalt 12 md.

10. Bolig for resten av livet

Mange av boligene bygget av Velbygd er bygget med livsløpsstandard. Det vil si trinnfri adkomst, alle eller de mest essensielle rommene på samme plan som inngangspartiet og heis i boligblokk. Livsløpsstandard innebærer altså at du kan bli boende i samme bolig selv ved permanent eller midlertidig bevegelseshemming.

Flyttegoder

Kjøper du bolig i Berglytunet betyr det mest sannsynlig at du også har en bolig du skal selge og flytte ut av. Vi i Velbygd tilbyr en rekke goder du kan benytte deg av.

Kjøper du ny bolig av oss i Velbygd, kan du benytte deg av en rekke flyttefordeler for å oppleve en smidigere og mer behagelig overgang fra det gamle til det splitter nye.



Illustrert bilde, avvik vil forekomme

→ Salgsgaranti i 12 måneder på boligen du bor i nå



Før du kjøper ny bolig av Velbygd

Velbygd sine flyttefordeler er noe du kan benytte deg av allerede før du har kjøpt den nye boligen hvor du og dine skal fortsette livene deres. For skal du kjøpe ny bolig, betyr det trolig at du også skal selge den du og dere bor i akkurat nå.

→ Gratis verdivurdering

Vi har fordelaktige avtaler med et av distriktets ledende meglerhus som sikrer deg verdivurdering av nåværende bolig – helt gratis.

→ 12 måneders salgsgaranti

Velbygd gir deg også 12 måneders salgsgaranti på nåværende bolig. Får du ikke solgt boligen til meglers verdivurdering, dekker vi rentene på inneværende boliglån i inntil 12 måneder.

→ Ingen betaling før overtagelse

Kjøper du bolig av Velbygd, betaler du ingenting før dagen du overtar den.

Ved innflytting i din Velbygd-bolig:

Våre flyttefordeler er også praktiske når det kommer til selve flytteprosessen, både hva gjelder logistikk og inspirerende innspill rundt hvordan du møblerer og innreder det nye hjemmet ditt.



Gratis

Flyttebil

Ved flytting får du gratis leie av stor og romslig flyttebil i ett døgn.



Gratis

Søppeltømminger

3 gratis tømminger av henger på Årabrot Miljøpark.



Gratis

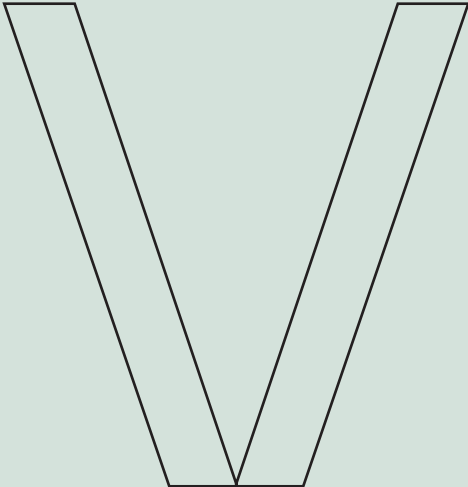
Time med interiørrådgiver



Rabattert

Containerleie

50 prosent prisavslag for leie av container fra OK Minilager i 3 måneder.



Beskrivelse

Berglytunet 13.05.2024

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plan-tegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkken-tegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produktskvalitet.

Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Det er godkjent regulering, og utbygger vil søke rammetillatelse for prosjektet iht. gjeldende forskrifter på godkjenningstidspunktet.

Målsettingen med prosjekteringen er å bygge og selge boliger med god standard og fornuftig pris. Prosjektet bygges, eies og til sist selges av Velbygd. Firmaet har levert boliger og leiligheter i over 40 år i områdene mellom Stavanger og Bergen.

Salgssjef: Asbjørn Hovland
Mobil: 913 07 790
E-post: asbjorn@velbyd.no

Parkering

I Berglytunet er parkering fordelt med oppstilling i garasje/carport ved egen bolig for eneboligene. Se salgstegning. Eneboligene er forberedte for lading ved bolig, ledning, sikring og ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Utomhusanlegg

Utomhus arealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt en kombinasjon av ferdiggress og isådde flater på de grønne arealene mellom byggene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeområder. Utekran leveres som tilvalg. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Det vil bli etablert avfallsstasjon i henhold til kommunen og Haugaland interkommunale miljøverk (HIM) sine retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer. Postkasser vil bli montert på levegg ved innkjørselen til feltet.

Boder

Hver enkelt bolig får 1 stk. sportsbod på ca. 5 kvm. Bodene blir plassert i forbindelse med garasje/carport, se salgstegninger for nærmere beskrivelse. Bodene er utformet som uisolerte sportsboder og er ikke egnet for lagring av tekstiler, elektronikk mm.

Yttervegger

Bygningene bygges på kombinasjon av grunnmur i betong i varierende høyde som delvis vil bli nedgravd. Over dette utføres bygget i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregnert tre kledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt.

Etasjeskiller

Etasjeskillet utføres med I-bjelker, himling plates med gipsplater, etasjeskillet skal ivareta rørføring for vannbåren gulvvarme. Det leveres hvitlasert tre-stavs eikelamellparkett i alle oppholdsrom. Alternative parkettvarianter kan velges i forbindelse med tilvalgs prosessen. På bad og vaskerom leveres gulvfliser. Det må påregnes innkassing av tekniske fremføringer enkelte steder i himlingen.

Vinduer og dører

Minst ett vindu i soverom samt ett vindu i stuen leveres som lukkevinduer, vindu i stue/kjøkkenfront er store vinduer. Det leveres normalt terrassedør med utgang fra stue til terrasse, se plantegning for

nærmere informasjon. Det leveres hvite slette innvendige dører med dempelist og eikerskel. Ytterdører leveres i fabrikk utførelse med FG-godkjent sylindrlås, i sort farge med glassfelt. Alle terrassedører og vinduer blir levert iht. byggeforskrifter, og ferdig malt fra fabrikk sort utførelse.

Innvendige vegger

Leveres som lettvegger i bindingsverk med gipsplater. Veggene utføres i tre og bygges iht. gjeldene lyd- og brannkrav.

Innvendige lister

Gulvlist leveres hvitmalt. Dørlist leveres glatte og hvitmalt fra fabrikk. Det leveres også en moderne, listfri løsning rundt vinduer som en del av den gode standarden. I vindusforingene blir det montert gips som sparkles og males i veggfarge noe som er med på å gi en fin helhetlig løsning. Overgang mellom vegg og tak leveres med en moderne, listfri løsning.

Kjøkkeninnredning

Det leveres kjøkkeninnredning inklusive integrerte hvitevarer, som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp med induksjon og stekeovn. Det blir utarbeidet kjøkkentegning for hver leilighet. Ved eventuell endring av kjøkkeninnredningen forutsetter vi at plassering av platetopp og vask ikke endres. Kjøkkenavtrekk leveres med veggutkast.

Garderobeskap

Stiplede garderobeløsninger samt garderobeinnredning kan levers som tilvalg, se plantegninger i prospekt/salgsbrosjyre.

Baderomsinnredning/rørleggerarbeid

Det leveres baderomsinnredning med speil på hovedbad og servantskap med skuffer, med servant. På bad leveres vegghengt toalett og dusjdører med nødvendig garnityr. Opplegg for og plass til vaskemaskin/tørketrommel i søyle på vaskerom. Det må benyttes kondensørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeler skap for boligene rør-anlegg og boligene varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad. Ved evt. endring av våtrom forutsetter vi at plassering av toalett og vask ikke endres. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

Trapp

For enebolig/rekkehus blir det levert åpen trapp, med hvite vanger, trinn og håndrekker. Rekkverk blir levert med spiler i tre. Farger og materialvalg i trappen kan tilpasses som en del av tilvalgs prosessen, i enkelte boliger vil det også være mulig å velge lukket bod under trapp som tilvalg.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning. Friskluft hentes i fasaden forvarmes i varmeveksleren og tilføres soverom og stue i ventil i himling, eller vegg. Forvarmet luft tilføres opphold og soverom, avtrekk i fra våtrom, bod og kjøkken. Det kan forekomme noe innkassinger av kanaler, samt sjakter som enda ikke er vist på tegninger. Dette er en del av detaljprosjekteringen.

Malerarbeid

Alle gipsoverflater behandles etter klasse K2 i gjeldende Norsk Standard NS3420 for malerarbeider, som innebærer skjøtesparkling og maling med to strøk / full overdekning.

Det betyr at det kan forekomme synlige forskjeller på overflatestrukturen mellom plateskjøtene og arealene for øvrig, spesielt i slepelys. Overflatene skal være slette, ikke inneha fremmedlegemer, være uten riper, ikke ha områder med sig i malingen eller ha synlige flekker etter f.eks. skadeutbedringer.

Malte trapper kan ha elementer av trestruktur og fingerskjøter i overflaten iht. leverandørens forutsetninger av leveransen. Etter innflytting vil materialene tørke ytterligere, og tørkesprekker vil sannsynligvis oppstå, spesielt i overganger tak-vegg og vegg-vegg. Omfanget vil bli vurdert og sprekker utbedret etter ettårs befaringen. Senere oppsprekking, som en følge av ytterligere normal tørking, utbedres ikke. Vegger males med hvit letthet som standard farge. I forbindelse med tilvalgsprosessen er mulighet for å kunne velge andre farger.

Flisarbeid

Gulv på bad/vaskerom flislegges med 60×60 gulvfliser, i fallsone rundt sluk legges mindre fliser for å ivareta fall. På bad leveres i tillegg 60×60 veggfliser i dusj sone i kombinasjon med malte vegger, eller helfliset som tilvalg. Her forutsettes at en kjøper tidlig i prosessen. Det er også mulig å velge farge på flisene. Gulvflis og gulvvarme i inngangsparti kan velges som eget tilvalg om en kommer tidlig inn i prosessen. Se ytterligere spesifikasjon av leveransen i salgsprospekt/brosjyre.

Varmeanlegg

I Berglytunet er det valgt vannbåren varme til oppvarming av boligen. Anlegget varmes opp ved bruk av elektrisk varmekolbe, som tilvalg kan det velges luft-til-væskevarmepumpe som energikilde. Denne løsningen gir en svært miljøvennlig løsning som sikrer lave kostnader til oppvarming av boligen og tappevann. Varmtvannet sirkuleres i vannrør som legges i gulv i stue og/eller kjøkken, og bad. Gulvflis og gulvvarme i inngangsparti kan velges som eget tilvalg om en kommer tidlig inn i prosessen. På denne måten slipper en radiatorer eller andre installasjoner som opptar gulvplass. Varmen styres av termostater.

Elektrikerarbied

I alle fellesområder og utendørsanlegget leveres god og pen belysning. Boligene leveres med forskriftsmessig antall elektriske punkt (varierer med boligens størrelse) med sikringsskap fortrinnsvis i gang. Måler plasseres i fordelingsskap utenfor boligen. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servant-er i bad/WC (evt. integrert i speil), lampe i tak på bad(-ene), samt lampe i innvendig bod. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse. Det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/ bestillinger innenfor elektro. Ved evt. endring av elektrisk anlegg forutsetter vi at plassering av sikringsskap ikke endres.

Terrasser

Leilighetene får terrasser tekket med belegg. Over belegget blir det lagt impregnerte terrassebord.

Gulvet blir lagt med fall mot renne i terrassen. Rekkverk vil bli oppført i metall med laminert herdet glass.

TV/internett/radio/telefon

Det leveres forberedt for bredbånd/TV punkt i hver bolig. Det leveres IKT-skap for plassering av trådløse ruter. Alt TV/Data-punkt leveres som tilvalg.

Brannsikring

Det blir montert røykvarslere og hver bolig vil få levert ett håndslukkeapparat.

Diverse

For at du som kjøper skal få muligheten til å skreddersy din nye bolig ønsker vi å tilby deg et eget møte med en representant fra Velbygd. Du vil i tillegg få muligheten til egne møter med våre dyktige underleverandører få anledning til å gjøre dine tilpasninger på boligen. I disse møtene vil du kunne velge kjøkkeninnredning, baderomsinnredning, farge på vegger, samt fliser og parkett. Det vil bli inngått egne endringsavtaler med prisoversikt for endringer som foretas. Det vil ikke bli anledning til å benytte andre leverandører, og det er ikke anledning til å utføre egeninnsats.

Tilpasninger

Velbygd forbeholder seg retten til mindre fasade og vindusendringer dersom dette anses nødvendig grunnet arkitektoniske eller byggetekniske forhold. Det tas også forbehold om mindre avvik i BRA, opp til +/- 3%. Det kan også foretas mindre vesentlige endringer av tegninger og beskrivelse hvis dette av bygningsmessige årsaker er mer praktisk, eller av andre årsaker nødvendig. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

Salgsinformasjon

Berglytunet - rekkehus og leiligheter

Selger/oppdragsgiver

Odd Hansen Prosjekt AS org. nr.: 999 568 807

Eierform

Kombinasjon av Borettslag og selveier. Rekkehus R1 vil bli solgt som selveier med mulighet for Husbank, og er ikke planlagt som en del av borettslaget.

Boligtype

Rekkehus og Leiligheter.

Adresse og eiendomsbetegnelse

Eiendommen ligger på Gnr. 79, Bnr. 98 i Tysvær kommune. Eiendommen vil bli søkt oppdelt i nye gnr/bnr, endelig adresse vil bli tildelt senere. Selger vil forestå organisering av eiendommen, herunder opprettelse av borettslagsandeler til hver bruksenhet. Prosjektet er foreløpig planlagt med seks byggetrinn. Prosjektet vil bestå av flere borettslag og/eller andelshaver, både over og under bakken mht. hva som er mest formålstjenlig.

Yttervegger

Bygningene bygges på kombinasjon av grunnmur i betong i varierende høyde som delvis vil bli nedgravd. Over dette utføres bygget i tre bindingsverk i en kombinasjon av bygningsplater og impregnert tre kledning som er behandlet fra fabrikk. Bygget leveres i farger bestemt av arkitekt.

Prosjektet/organisering

Berglytunet er foreløpig planlagt gjennomført ved

utbygging i 4. byggetrinn. Prosjektet vil bestå av 20 leiligheter, 15 rekkehus, samt 4 eneboligtomter. Se utomhusplanen for plassering av boligene. Deler av Berglytunet vil bli organisert som et borettslag, hvor det i første omgang gjelder for R6, L3 og L4. Selger tar sikte på å organisere parkering gjennom vedtekter.

Tomt

Tomten er pt. av under fradeling iht. vedtatt utomhusplan. Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Reguleringsforhold

Tomtene er regulert til bolig iht. plan av dato med revideringer av dato. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og reguleringskart.

Parkering

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass til hver bolig.

Arealberegning

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primær-rom (P-rom) beregnet etter NS3940:2023. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. P-rom angir arealet av alle bolig-

ens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter boligen. Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Se for øvrig leveranse-beskrivelsen i prospektet for mer detaljert informasjon.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter for borettslagsenhetene til drift er stipulert til kr. 15,- pr. kvm. BRA. pr. måned, for boligene. I de stipulerte fellesutgiftene man har lagt til grunn, bygningsforsikring, felles strøm, TV/internett, for-retningsførsel, kommunale avgifter, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc. I tillegg kommer utgifter til betjening av fellesgjeld.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten. Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 60 % av brutto salgsverdi, det tas videre forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen og at utbygger oppnår tilfredsstillende entrepriser. Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet og tidspunkt for igangsettelse. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbe-

holdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opp-tjente renter refundert av selger gjennom megler og eventuelt stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Ferdigstillelse / Overtagelse

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 3.Q-26. Utbygger søker å ferdigstille prosjektet så raskt som mulig. Det tas sikte på at byggestart vil være 4.Q-25. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggarbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10. Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder med hensyn til når offentlige godkjenninger vil foreligge. På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter i henhold til bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen.

Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi mindre arbeider gjenstår. Av midlertidig bruks-tillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Boretts-lagets styre eller interimsstyre vil representere hver andelshaver på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Kjøpsprosessen

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig til selger sammen med godkjent legitimasjon. Kjøpetilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert, eller avslått av selger. Kjøpetilbud med annen akseptfrist fra budgiver vil bli forkastet. Kjøpetilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Kjøpetilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste på budgivers leilighetsalternativ. Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmateriellet, inkludert vedtekter og kjøpekontrakter og en eventuell aksept gis under samme forutsetning av at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler og kan også leses/lastes ned fra prosjektets nettside.

Omkostninger

Dokumentavgiften blir beregnet av tomteverdien. Det er verdien på tomten på tinglysningstidspunktet som blir lagt til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Det kan komme justering av dokumentavgiften, og det er kjøper som har ansvar for mellomlegget. Det blir tatt forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Som en del av det samlede vederlaget skal kjøpet i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften er estimert til kr 10.000,- pr. leilighet som utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 400.000,- pr andel. Det blir tatt forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

- Dokumentavgift **kr 15.000,-**
- Andelskapital **kr 5.000,-**
- Etableringskostnad Vestbo **kr 2.000,-**
- Tinglysningsgebyr for skjøte **kr 430,-**
- Tinglysninggebyr og attestgebyr for hvert pantedokument **kr 430,-**
- Gebyr for panteattest **kr 172,-**
- Omkostninger totalt **kr 18.032,-**

Rekkehus R1 er ikke en del av borettslaget og skal dermed ikke belastes for Andelskapital. Øvrige omkostninger vil bli som i oppsettet over.

Fellesgjeld

Det blir fellesgjeld på hver andel.

Finansiering

Ta kontakt med bank for å avklare finansielle forhold og spørsmål knyttet til lån.

Kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 65 % fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Løpetid for lånet er 40 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapital-kostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet

er over. Renten på fellesgjelda er flytende. Det er i budsjettet/prislisten lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 5,5 %. Det presiseres at renten er basert på et indikativ tilbud og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten blir endret før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte enheten står spesifisert i prislisten. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene på andel fellesgjeld er etter gjeldende regelverk fra dragsberettiget med 22 %, forutsatt at andelseier har skattbar inntekt. Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som en del av borettslaget sin finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslaget sin finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som en del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom. Fra overtagelse til konvertering av lån må borettslaget påregne å betale byggelånsrente.

IN-ordning

Borettslaget vil etablere IN-ordning som gjør at andelseierne kan velge å nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Styr selv hvordan du ønsker å betale ned fellesgjelden, akkurat som et vanlig lån. Du kan betale ned alt på en gang, eller litt mer, og raskere enn vanlig og enn det borettslagets nedbetalingsplan krever.

Informasjon om garanti/borettslagenes sikringsordning

Borettslaget tilknyttet en sikkerhetsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader. Det vil kunne ta inntil 4 måneder etter overlevering før lån til fellesgjeld er på plass, dette inkluderer også IN-ordning. Frem til lån til fellesgjeld er på plass, betaler kunden sin andel av renter på byggelånet til utbygger som felleskostnad.

Forretningsfører

Selger vil engasjere Vestbo som forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslaget fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Ligningsverdi / eiendomsskatt

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 80%. For nærmere info, se skatteetaten.no.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Selger bestiller på vegne av borettslaget leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år. Adgang til utleie (boligformål)

Borettslagsloven innebærer at du blant annet kan leie ut boligen ved midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdanning i en annen by. Det er viktig at styret og forretningsfører er opplyst om hvem som bor i boligen din. Derfor skal styret i borettslaget godkjenne utleie-perioden og leietakeren. Dersom de generelle vilkår-ene er oppfylt, kan styret kun avvise utleiesøknaden din ved saklig grunn, som for eksempel at leietak-eren er en person som borettslaget tidligere har hatt problemer med. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perio-den også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtagelse. Utover dette er utleie regulert av vedtektene.

